Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

33 966 Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Nr. 155

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 10 maart 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 6 februari 2015 inzake het ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847/ 33 966, nr. 151).
De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 9 maart 2015.
Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-32847-155
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Inhoud

Lijst met antwoorden inzake Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (33 966)

Inleiding

Onderstaande betreft de beantwoording van de vragen die zijn gesteld naar aanleiding van het besluit bij voorliggend wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstuk 33 966). De regering heeft ervoor gekozen verschillende vragen die betrekking hebben op hetzelfde thema in samenhang te beantwoorden. In de bijlage treft u hiervoor een legenda.

Vraag 17
Kan een overzicht worden gegeven of en op welke wijze de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties zijn opgenomen in het ontwerpbesluit?

Antwoord:
De Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties (PEW) heeft op 18 punten aanbevelingen gedaan. In de kabinetsreactie van 1 december 2014 (Kamerstuk 33 606, nr. 13) is aangegeven op welke manier de aanbevelingen in het voorliggend wetsvoorstel zijn opgenomen. Naar

aanleiding van de aangenomen amendementen en moties heeft een aantal wijzigingen in lijn met de conclusies van de PEW plaatsgevonden. Zo krijgen bewonersorganisaties een stevigere positie waar het gaat om de prestatieafspraken, het opvragen van informatie en het aangaan van fusies en verbindingen. Ook wordt er één toezichtautoriteit gevormd.

Hieronder is opgesomd welke onderwerpen in het voorliggende besluit, in lijn met de kabinetsreactie en de aangenomen moties en amendementen, te herleiden zijn naar de aanbevelingen van de enquêtecommissie.

Inzake het begrenzen van nevenactiviteiten en werkgebied:
- Voorschriften inzake de mate waarin de toegelaten instelling binnen verbindingen uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting: artikel 14 t/m 15, 44
- Voorschriften aangaande de markttoets: artikel 39 t/m 43
- Voorschriften omtrent de definitie van werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting: artikel 45 t/m 50
- Bedrag dat maximaal aan leefbaarheidstaken mag worden besteed: artikel 49
- Voorschriften omtrent het toewijzen van woningen: artikel 51 t/m 55
- Voorschriften omtrent compensatie ten behoeve van DAEB werkzaamheden: artikel 56 t/m 58
- Voorschriften omtrent situaties waaruit blijkt dat met een werkzaamheid een aanvang is gemaakt: artikel 64
- Voorschriften omtrent het beschouwen van een activiteit als herstructurering: artikel 64

Inzake het begrenzen van de schaalgrootte:
- Voorschriften omtrent de goedkeuring van activiteit in grensgemeenten: artikel 32
- Voorschriften inzake regiovorming: artikel 33
- Voorschriften voor landelijke werkzaamheid door categorale instellingen: artikel 34
- Voorschriften voor verlenen ontheffing van regiovorming: artikel 35
- Voorschriften omtrent een fusieverzoek: artikel 85 t/m 93
- Voorschriften omtrent een splitsing: artikel 94

Inzake de centrale kaderstelling en lokaal bindende afspraken, invloed van de gemeente en positie van de huurders:
- Voorschriften omtrent indicatie van beschikbare middelen voor uitvoering volkshuisvestingsbeleid: artikel 36
- Voorschriften inzake het overzicht van voorgenomen werkzaamheden: artikel 37
- Voorschriften voor geschilbeslechting bij conflict inzake prestatieafspraken: artikel 38
- Aangewezen reglement inzake de behandeling van klachten: artikel 102

Inzake de Autoriteit woningcorporaties:
- Gevallen waarin de Minister het bestuur en RvT op de hoogte stelt van toezichtwerkzaamheden: artikel 114
- Onderwerpen en taken die aan de autoriteit kunnen worden opgedragen: artikel 115

Inzake professionalisering van het interne toezicht, controleerbaarheid, transparantie en integriteit:
- Voorschriften omtrent geschiktheid van personen als bestuurder en lid van de RvT: artikel 18
- Besluiten die onderworpen zijn aan goedkeuring door de RvT: artikel 19
- Besluiten die onderworpen zijn aan goedkeuring door de Minister: artikel 20 t/m 22, 26
- Werkzaamheden van de RvT waarvan de RvT de Minister op de hoogte stelt: artikel 27

- Voorschriften omtrent de inhoud van het volkshuisvestingsverslag: artikel 30
- Voorschriften voor beoordeling door de Minister van het overzicht van feitelijke voorgenomen werkzaamheden: artikel 39

Inzake het borgingsstelsel:
- Voorschriften aan subsidies ten behoeve van financiële sanering: artikel 104 t/m 107
- Voorschriften voor de hoogte van de bijdragen van elke toegelaten instelling: artikel 108 t/m 111
- Toepasselijkheid bij mandaat aan borgingsvoorziening: artikel 112

Inzake de financieringsmogelijkheden:
- Categorieën van financiële instellingen met uitsluitend welke de toegelaten instelling transacties aangaat; artikel 13

Inzake alternatieven voor toegelaten instellingen:
- Nadere voorschriften omtrent wooncoöperaties; artikel 2 t/m 4

Vraag 8

Is er al een onderzoek gestart naar de begrenzing van het aantal dochtermaatschappijen, waar de motie Karabulut over begrenzing van het aantal dochtermaatschappijen (Kamerstuk 33 966, nr. 37) om vroeg? Zo ja, op welke wijze is dat verwerkt in het ontwerpbesluit?

Vraag 13

Kan een overzicht worden gegeven op welke wijze alle aangenomen amendementen en moties zijn verwerkt in het ontwerpbesluit?

Antwoord op vraag 8 en 13:
De aangenomen amendementen zijn integraal opgenomen in het voorliggende wetsvoorstel. Hieronder staan de amendementen en moties die nadere uitwerking behoefden in het besluit, evenals de moties waaraan in het besluit gehoor is gegeven. Tussen haakjes is het betreffend artikel in voorliggend besluit benoemd.
Inzake de beperking van DAEB activiteiten:
Amendement Schouten c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 45): het bedrag dat beschikbaar is voor leefbaarheidsuitgaven is € 100 per DAEB woning (artikel 49, tweede lid). Motie Knops/Schouten (Kamerstuk 33 966, nr. 43): basisscholen en centra voor jeugd en gezin vallen onder DAEB (artikel 47, eerste lid sub b). Motie Schouten/Knops (Kamerstuk 33 966, nr. 49): in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid mogen herstructureringskosten onbeperkt in de DAEB worden achtergelaten (artikel 64, vijfde lid).
Inzake de markttoets:
Amendement Knops (Kamerstuk 33 966, nr. 55): geen verplichte markttoets in het geval een toegelaten instelling bestaand bezit sloopt en eigenaar is van de grond waarop het staat (artikel 40).
Inzake dochterondernemingen:
Motie Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 37): in het voorjaar zal worden gestart met een onderzoek naar het aantal dochtermaatschappijen. Aan de hand van de resultaten zal worden bezien of aanpassing van de wet- en regelgeving gewenst is.

Inzake de governance:

Motie Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 38):
Er is op 17 februari 2015 een brief naar Aedes gestuurd waarin de wens van de Kamer wordt overgebracht om de topsalarissen onder de CAO te laten vallen. Motie Knops (42): deze evaluatie volgt één jaar na inwerkingtreding van het voorliggend wetsvoorstel. Motie Verhoeven (46): Onderzocht wordt of de verplichte toezending van de managementletter aan de toezichthouder onderdeel uit kan maken van de ministeriële regeling.

Inzake het externe toezicht:
Amendement Verhoeven c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 27): hierover heeft uw Kamer de brief van 5 februari 2015 (Kamerstuk 33 966, nr. 70) ontvangen.

Inzake de prestatieafspraken:
Gewijzigd amendement Monasch c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 62): De rol van de Minister bij geschillen tussen toegelaten instellingen en gemeenten over inhoud van prestatieafspraken is opgenomen in artikel 38.
Motie Van der Linde c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 40): jaarlijks dienen de toegelaten instellingen op twee vaste momenten gegevens aan te leveren aan het Rijk ten behoeve van het financiële als volkshuisvestelijke toezicht alsmede ten behoeve van de beleidsontwikkeling en verantwoording aan de Tweede Kamer. Het op grond van een wettelijke plicht beschikbaar stellen van deze aangeleverde kerngegevens als open data past in het regeringsbeleid. Het is wel van belang om deze data in de juiste context, met het juiste doel en op het juiste moment openbaar te maken. De regering zal een analyse uitvoeren op welk deel van de aanwezige informatie geschikt is om als open data te publiceren.

Inzake de regio:
Motie Knops (Kamerstuk 33 966, nr. 44): de Staat van de Volkshuisvesting wordt één keer per jaar aan de Kamer gestuurd. Daarbij zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij het ritme van reeds bestaande rapportages over toegelaten instellingen, zoals het rapport over de volkshuisvestelijke prestaties dat regulier in december van een jaar gereed is. Op dit moment wordt gewerkt aan de planning en de opzet van de Staat van de Volkshuisvesting, hierover heeft echter nog geen besluitvorming plaatsgevonden (verwachting april 2015).

Inzake de sanering en borging:
Amendement Van der Linde c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 33), motie Van der Linde (Kamerstuk 33 966, nr. 41) en motie Monasch (Kamerstuk 33 966, nr. 56): het kabinet licht op dit moment in opdracht van de Ministeriële Commissie Vernieuwing Publieke Belangen de achterborgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door. Mede op basis hiervan wordt bekeken hoe nadere voorschriften en afspraken over de wijze van compensatie door de borgingsvoorziening (bijvoorbeeld differentiatie op basis van risicoprofiel), de governance van de borgingsvoorziening alsmede toezicht door de Minister kunnen worden ingevuld. Ook wordt onderzocht op welke manier via de achtervangpositie de risico's kunnen worden beheerst.

Vraag 18
Wordt in het gehele ontwerpbesluit met «bewonersorganisaties» huurdersorganisaties bedoeld, omdat er een verschil zit tussen bewonerscommissies en huurdersorganisaties?

Vraag 114
In het amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (Kamerstuk 33 966, nr. 64) is gesteld dat voor het aangaan van fusies en verbindingen instemming van huurders nodig is. Waarom worden inzake dit instemmingsrecht alleen bewonerscommissies en geen huurdersorganisaties genoemd zoals wel in het amendement staat? Gaat u deze omissie herstellen in het ontwerpbesluit?

Antwoord op vraag 18 en 114:
De begripsbepaling bij het besluit stelt dat met bewonersorganisaties de in het belang van huurders van woongelegenheden van toegelaten

instellingen werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies aangeduid worden zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Overlegwet. Het gaat hier dus om zowel huurdersorganisaties als bewonerscommissies. De term bewonersorganisaties wordt als parapluterm gebruikt en het betreft hier dan ook geen omissie.

Vraag 31
Op welke wijze zijn de volgende toezeggingen uit het debat over de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: novelle) verwerkt in dit ontwerpbesluit:

a. een advies van de huurdersorganisatie aan de Raad van Toezicht bij (her)benoeming van de bestuurder,
b. inzicht voor de huurdersorganisatie in de vermogenssituatie van een toegelaten instelling (hoewel dit ook voor huurdersorganisaties door u is toegezegd, is dit in het ontwerpbesluit alleen voor gemeenten geregeld),
c. invloed van huurdersorganisaties in de bestemming van lokale leefbaarheidsuitgaven.

Antwoord:

a. (Her)benoeming van de bestuurder vindt plaats door de raad van toezicht. Tenminste twee leden van de raad van toezicht worden voorgedragen door de bewonersorganisatie indien deze uit tenminste vijf leden bestaat (artikel 30, lid 9); zij kunnen bij een op handen zijnde (her)benoeming de bewonersorganisatie raadplegen. Overigens is een verplichting om dit advies te vragen niet toegezegd.
b. In het voorliggende besluit is nog niet expliciet opgenomen dat ook de bewonersorganisatie inzicht in de vermogenssituatie van de toegelaten instelling krijgt. Dit is echter, zoals ook benoemd in de kabinetsreactie op de Parlementaire enquête woningcorporaties (Kamerstuk 33 606, nr. 13 onder 12), wel de bedoeling. De regering zal het besluit zoals dat aan uw Kamer is voorgelegd op dit punt aanpassen.
c. Uitgaven in het kader van de leefbaarheid kunnen alleen plaatsvinden als zij onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en bewonersorganisatie (artikel 45, tweede lid, sub f van voorliggend wetsvoorstel). Op die manier kan de bewonersorganisatie invloed uitoefenen op de bestemming.

Wooncoöperaties

Vraag 2
Waar is opgenomen dat wooncoöperaties een klachten- en geschillenregeling dienen vast te stellen conform het aangenomen amendement Karabulut (Kamerstuk 33 966, nr. 25)?

Antwoord:
Het vaststellen van een regeling voor de behandeling van klachten en geschillen door wooncoöperaties, conform amendement Karabulut, staat in artikel 18a, derde lid van de novelle op voorliggend wetsvoorstel.

Vraag 3
Wat gebeurt er als een woningcorporatie niet wil meewerken aan de totstandkoming van een wooncoöperatie, in welke vorm dan ook, en waar kunnen de bewoners dan heen voor hulp?

Vraag 36

Bij welke instantie kunnen bewonersgroepen die een wooncoöperatie willen beginnen terecht als de woningcorporatie weigert om mee te werken aan de uitwerking van een wooncoöperatie?

Vraag 97
Bij welke instantie kunnen bewonersgroepen die een wooncoöperatie willen beginnen terecht als de woningcorporatie niet thuis geeft en weigert om mee te werken aan de uitwerking van een wooncoöperatie en het verkoopverbod overtreedt of weigert minimaal € 5.000 ter beschikking te stellen voor het opstellen van een coöperatieplan? En als bewoners een arbitragezaak mogen aanspannen, bij wie kunnen ze daarvoor terecht? Is de Woonautoriteit woningcorporaties daarvoor de aangewezen instantie?

Antwoord op vraag 3, 36 en 97:
De Autoriteit woningcorporaties zal toezicht houden op de activiteiten van de toegelaten instelling. Waar die activiteiten de wooncoöperatie raken, kan de toezichthouder dan ook de betreffende regelgeving handhaven voor zover de toegelaten instelling regels overtreedt. De autoriteit is geen arbitrage-instituut die geschillen beslecht tussen bewoners en toegelaten instellingen. Indien het verkoopverbod wordt genegeerd, ligt het voor hand dat de initiatiefnemers dit melden bij de toezichthouder, zodat deze hiervan op de hoogte is voordat toestemming wordt gegeven voor de verkoop. Weigert de toegelaten instelling € 5.000,– ter beschikking te stellen voor het opstellen van het coöperatieplan, dan kunnen initiatiefnemers dit melden bij de toezichthouder. Dit zou uiteindelijk kunnen leiden tot een aanwijzing.

Vraag 32
Kan aangegeven worden wat er gebeurt wanneer, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke trekkers van de coöperatie om wat voor reden dan ook niet meer betrokken zijn een wooncoöperatie, na een aantal jaar ophoudt te bestaan? Hoe wordt eventueel achterstallig onderhoud dan alsnog opgepakt? En door wie?

Antwoord:
Indien een wooncoöperatie na een aantal jaar wordt opgeheven, verandert er niets in het juridisch eigendom van de woningen die zijn gekocht door leden van de wooncoöperatie: die woningen blijven hun eigendom. De woning van een lid dat nog huurde bij de toegelaten instelling blijft het eigendom van de toegelaten instelling. Een eventueel mandaat om beslissingen te nemen binnen de wooncoöperatie inzake onderhoud en beheer vervalt bij het opheffen van de wooncoöperatie. Het voormalig lid dat eigenaar is van een woning was en blijft zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. De toegelaten instelling is onafhankelijk van het beëindigen van de wooncoöperatie volledig verantwoordelijk voor het onderhoud van de resterende huurwoningen.

Vraag 33
Waarom is vastgelegd dat leden van een wooncoöperatie in meerderheid een inkomen onder de Europese inkomensgrens moeten hebben?

Vraag 105
Waarom moet elk huishouden binnen een wooncoöperatie een huishoudinkomen hebben dat niet hoger is dan de inkomensgrens? Is het mogelijk dat er binnen een wooncoöperatie een «sombenadering» komt, waardoor draagkrachtigere en minder draagkrachtige bewoners gemiddeld niet boven de inkomensgrens uitkomen?

Antwoord op vraag 33 en 105:

In het voorliggende besluit is geregeld hoe wooncoöperaties ondersteund kunnen of moeten worden door toegelaten instellingen. Betrokkenheid van de toegelaten instelling bij een wooncoöperatie is enkel logisch wanneer bezit en de doelgroep van de toegelaten instelling ermee gemoeid is en de beoogde wooncoöperatie bestaat uit kopers die aanspraak maken op een sociale huurwoning. Om deze reden is opgenomen dat een wooncoöperatie die ondersteuning ontvangt vanuit de toegelaten instelling voor een meerderheid uit huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens moet bestaan. De regering is niet voornemens hiervoor een «sombenadering» te volgen, mede gezien het feit dat ook huishoudens met een hoger inkomen deel kunnen uitmaken van de wooncoöperatie, voor zover zij een minderheid zijn.

Vraag 34
Zijn de rechten en plichten voor de wooncoöperatie, zoals omschreven in het ontwerpbesluit van toepassing op alle drie de vormen van wooncoöperaties, zoals door u beschreven in uw brief van 24 juni 2014 en eventuele mengvormen daarvan?

Vraag 37
In een eerste consultatieronde in juni 2014 maakte u onderscheid tussen drie vormen van wooncoöperaties: de wooncoöperatie waarbij zittende bewoners hun woning kopen, de beheercoöperatie (indien niet wordt verkocht kan ook alleen het beheer door middel van een beheercoöperatie worden vormgegeven) en de wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed (eigendom en beheer), waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren ofwel gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeeft. Beoogt het ontwerpbesluit al deze drie varianten mogelijk te maken?

Vraag 87
In de Woningwet heeft de wooncoöperatie een wettelijke plaats gekregen, maar daar is alleen sprake van individueel bezit. Waarom is er niet voor gekozen om ook vormen collectief bezit mogelijk te maken?

Vraag 90
Klopt het dat artikel 18a van de Woningwet en artikel 2,3 en 4 van het ontwerpbesluit alleen de wooncoöperatie waarin sprake is van individueel bezit regelen?

Vraag 91
Klopt het dat een wooncoöperatie waarin sprake is van individueel eigendom (waarbij het individueel eigendom reeds verkregen is) en gemeenschappelijk beheer geen wettelijke wijzigingen vraagt? Zijn er andere belemmeringen die het oprichten van dergelijke coöperaties ontmoedigen? Is het binnen de huidige juridische kaders al mogelijk een dergelijke wooncoöperatie op te richten als er sprake is van een constructie waarbij de woning is gekocht van een toegelaten instelling die het recht heeft deze woning terug te kopen?

Vraag 92
Klopt het dat dit ontwerpbesluit de beheercoöperatie waarbij de toegelaten instelling de eigenaar blijft van de woning niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld?

Vraag 93
Klopt het dat dit ontwerpbesluit de wooncoöperatie als eigenaar van het vastgoed (eigendom en beheer), waarbij de coöperatie de woningen kan verhuren ofwel gebruik- of lidmaatschapsrechten uitgeeft, niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld?

Vraag 94
Klopt het dat dit ontwerpbesluit de wooncoöperatie die het beheer verzorgt in een situatie waarin sprake is van zowel individueel bezit als bezit van een toegelaten instelling niet mogelijk maakt? Zo ja, waarom is dit niet geregeld?

Vraag 95
Deelt u de mening dat een wooncoöperatie die het beheer verzorgt in een situatie waarin sprake is van zowel individueel bezit als bezit van een toegelaten instelling de enige manier is om een wooncoöperatie van de grond te tillen in een woonblok waar veel huurders zitten die boven de door u gestelde inkomensgrenzen zitten? Zo ja, waarom maakt u deze vorm dan niet mogelijk? Zo nee, hoe kan in een dergelijke situatie wel een beheercoöperatie worden opgericht?

Vraag 99
Geldt het recht op de bescherming dat de betreffende woningen minimaal een half jaar niet verkocht mogen worden voor alle drie eerder door u genoemde varianten van de wooncoöperatie, d.w.z. ook voor huurders die een wooncoöperatie op willen richten, maar vanaf het begin ervan uitgaan dat de koopvariant voor hen niet haalbaar of gewenst is (dus alleen een beheercoöperatie)?

Vraag 102
In hoeverre is het mogelijk om met een groep huurders een (vorm van) beheergroep op te richten, zonder dat er sprake is van koop maar wel een vorm van zelfstandig beheer? Valt dit ook onder de term «wooncoöperatie»?

Vraag 103
Welke verschillende varianten maakt het ontwerpbesluit mogelijk? Is dat ook de beheercoöperatie of een wooncoöperatie die ook woningen kan verhuren, en zo nee, waarom niet?

Vraag 104
Wanneer er verschillende varianten van coöperaties mogelijk zijn, hebben alle varianten dan dezelfde rechten en plichten, bijvoorbeeld als het gaat om gemaakte kosten bij de oprichting of een verkoopverbod van een half jaar?

Antwoord op vraag 34, 37, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 99, 102, 103 en 104:
Binnen de bestaande wetgeving is het al mogelijk een coöperatieve woonvorm op te richten. Door het hele land bestaan al verschillende wooncoöperaties. Zij verschillen onderling sterk in eigendomsvorm en inkomensklasse, maar zijn allen gericht op het gezamenlijk vormgeven van het wonen.
De regelgeving in voorliggend wetsvoorstel en het voorliggend besluit richt zich met name op de betrokkenheid van toegelaten instellingen bij de variant waarbij huishoudens met een lager inkomen de woning kopen van de toegelaten instelling. Zo wordt de doelgroep een reëel alternatief geboden op het huren bij een toegelaten instelling.
Bestaat de op te richten vereniging enkel uit huurders, dan kan er sprake zijn van een beheercoöperatie die met de toegelaten instelling afspraken maakt over het onderhoud. De betrokkenheid van toegelaten instellingen kan dan ook betrekking hebben op verschillende vormen van de wooncoöperatie.
Daarnaast vormt deze wettelijke basis een startpunt in een groeimodel. Het vastleggen van de wooncoöperatie in de wet zal naar verwachting ook een positief effect hebben op andere vormen van wooncoöperaties, zoals die met een collectieve organisatievorm. De regering acht ook die vormen

als een betekenisvolle toevoeging op de woningmarkt. Het wetsvoorstel en het voorliggende besluit werpen dan ook geen belemmeringen op voor andere vormen. Indien uit de praktijk, uit het koplopersprogramma Wooncoöperaties van Platform31, of om andere redenen mocht blijken dat nadere regelgeving noodzakelijk is, dan zal de regering daar daartoe overgaan.

Vraag 35
Heeft u kennis genomen van het initiatief Recht op Beheer en bent u bereid bij het uitwerken van de wooncoöperaties ruimte te bieden voor dit initiatief? Wat is uw visie daarop en past het in het ontwerpbesluit?

Vraag 96
In hoeverre regelt dit ontwerpbesluit het recht op beheer voor alle huurders van toegelaten instellingen?

Antwoord op vraag 35 en 96:
De regering is bekend met het initiatief Recht op Beheer en acht het positief wanneer bewoners het beheer van hun (huur)woningen in eigen hand nemen. Dergelijke initiatieven bestaan al op veel plekken in het land, variërend van het overnemen van de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten tot het doen van onderhoudswerkzaamheden aan woningen of woongebouwen. Met het opnemen van de wooncoöperatie in voorliggend wetsvoorstel en het voorliggende besluit wordt aangesloten bij deze maatschappelijke ontwikkeling. Deze verankering in de wet kan een positieve bijdrage leveren aan het ontstaan van meer vormen van zelfbeheer. De regering vindt het belangrijk dat dergelijke initiatieven ingericht kunnen worden op de wijze die het best past bij de specifieke context waarbinnen wordt geopereerd.

Vraag 88
Hoe wordt voorkomen dat er misbruik gemaakt wordt van de instrumenten die bedoeld zijn voor de wooncoöperatie door mensen of partijen die niet zozeer een wooncoöperatie willen starten als wel de (nodige) verkoop van woningen (minimaal) een half jaar willen frustreren?

Antwoord:
In het algemeen is de reserveringstermijn van een half jaar voor woningen voor partijen die een wooncoöperatie willen starten niet frustrerend voor een verkoopproces. De verkoop van woningcomplexen neemt veelal een langere termijn in beslag dan 6 maanden.

Vraag 89
Waar kan het bedrag van € 5.000 aan besteed worden? Hoe wordt voorkomen dat een dure adviseur met een buitenproportioneel uurtarief dit kan declareren bij de woningcorporatie?

Vraag 101
Waarop is de grens van € 5.000 voor het coöperatieplan gebaseerd? Hoe wordt voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van de verscheidene faciliteiten voor wooncoöperaties?. Kunnen de opstartkosten voor een wooncoöperatie worden teruggevorderd als deze maar heel kort heeft bestaan?

Vraag 106
Er wordt uitgegaan van het declareren van kosten voor het opstellen van een coöperatieplan door bewoners. Is het niet mogelijk om bewoners die een coöperatie willen beginnen een voorschot te geven op de te verwachten kosten voor het opstellen van een coöperatieplan?

Antwoord op vraag 89, 101 en 106:
Initiatiefnemers kunnen de tegemoetkoming voor onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van het coöperatieplan gebruiken voor het inhuren van de expertise of begeleiding die zij zelf nodig achten om het coöperatieplan op te stellen. Voorstelbaar is dat zij een persoon in de arm nemen die met hen een beheerplan kan opstellen en die eventuele verkoopvoorwaarden kan doorlichten. De initiatiefnemers kunnen zelf bepalen welke partij zij daarvoor in de arm nemen. Het is echter nadrukkelijk niet de bedoeling dat initiatiefnemers zelf uren declareren of anderszins een vergoeding ontvangen vanuit deze tegemoetkoming.
Hoe het bedrag precies ter beschikking gesteld wordt, is aan de initiatiefnemers en de toegelaten instelling. Goed voorstelbaar is dat dit op declaratiebasis gebeurt, waarbij de ingehuurde experts de rekening direct bij de toegelaten instelling kunnen indienen. Indien de initiatiefnemers en de toegelaten instelling dit overeenkomen, kan echter ook gekozen worden voor een voorschot.
Het bedrag van € 5.000,– is gekozen omdat hiermee weliswaar ondersteuning gefinancierd kan worden, maar eveneens een investering van tijd en middelen door initiatiefnemers noodzakelijk blijft. Dit is een prikkel voor initiatiefnemers om een gedegen afweging te maken over hun wensen en de slaagkansen van het initiatief, alvorens de tegemoetkoming aan te vragen.

Vraag 98
Klopt het dat het experimentenprogramma voor de uitwerking van de wooncoöperatie van Platform31 vol is en er geen capaciteit voor uitbreiding is? Bent u bereid om vaart te zetten achter het kennisprogramma en ruimte te bieden om de uitkomsten daarvan zo snel mogelijk te betrekken bij de uitwerking en zo nodig aanpassing van het ontwerpbesluit?

Antwoord:
Platform31 is afgelopen najaar gestart met een koploperprogramma wooncoöperaties. Deelnemers zijn initiatieven met verschillende achtergronden en in verschillende vormen, die allen zelf het wonen vorm willen geven. Gezamenlijk proberen zij de kern, randvoorwaarden en belemmeringen van de wooncoöperatie in kaart te brengen. Op dit moment worden geen nieuwe initiatieven opgenomen in het lopende koploperprogramma. Wel wordt gewerkt aan het vormgeven van nadere ondersteuning met kennis en expertise voor wooncoöperaties.
Indien de resultaten van het koploperprogramma daartoe aanleiding geven, is de regering bereid aanpassing van regelgeving te overwegen.

Vraag 100
In de toelichting op het ontwerpbesluit is sprake van het opstellen van een coöperatieplan. Hierbij worden twee eisen gesteld aan dit plan. Eén van die eisen is de manier waarop de vervreemding plaats gaat vinden. Bij de tweede, door u genoemde vorm (de beheercoöperatie, ook wel het Recht op Beheer) is er echter geen sprake van vervreemding. Op welke manier kan een coöperatieplan aan de genoemde voorwaarden voldoen als er geen sprake is van vervreemding van het vastgoed?

Antwoord:
Indien een wooncoöperatie wordt opgericht zonder dat vervreemding plaatsvindt, zullen over vervreemding geen voorwaarden opgenomen kunnen worden in het coöperatieplan. Wel moet in het coöperatieplan beschreven worden hoe de coöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woongelegenheden die door haar leden worden bewoond.

Vraag 107

Kan de zin «uiteraard is de toegelaten instelling vrij om bedrijfseconomische redenen en andere verplichtingen mee te wegen in haar beslissing» nader worden toegelicht? Aan welke redenen en verplichtingen moet worden gedacht?

Antwoord:
Er kan geen verplichting opgelegd worden aan de toegelaten instelling om een woning ten behoeve van de vorming van een wooncoöperatie te vervreemden. De toegelaten instelling kan meerdere redenen hebben om de woning niet te willen of kunnen verkopen. Zo kan het een woning in een woon-zorgcomplex betreffen die de toegelaten instelling ook in de toekomst aan ouderen wil kunnen verhuren, of kan in prestatieovereenkomsten afgesproken zijn dat in die wijk of buurt geen woningen vervreemd mogen worden.

Vraag 108
Op welke manier wordt geregeld, dat wanneer een wooncoöperatie eindigt of wanneer een bewoner zijn woning wilt verkopen, de woningen terug worden gekocht door de toegelaten instelling of op zijn minst als eerste aan de toegelaten instelling wordt aangeboden, om zo een vermindering van de voorraad te voorkomen?

Antwoord:
Het wetsvoorstel en het voorliggende besluit regelen niet dat wanneer een wooncoöperatie opgeheven wordt, de woningen terug worden gekocht door de toegelaten instelling. Voor zover de toegelaten instelling en het lid van de wooncoöperatie het wenselijk achten hierover afspraken te maken, kan dit in de verkoopovereenkomst overeengekomen worden.

Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen

Inleiding

Vraag 19
Wanneer zullen de salarissen van alle corporatiemedewerkers onder de CAO vallen?

Antwoord:
De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft aan Aedes, als partij in de CAO-onderhandelingen voor de sector toegelaten instellingen, de wens van de Tweede Kamer overgebracht om de topsalarissen onder de CAO te laten vallen. Voor nieuwe salarisafspraken van topfunctionarissen van toegelaten instellingen gelden sinds 2014 in elk geval de op basis van de Wet Normering topinkomens vastgestelde sectornormen. Voor de gematigde beloning van de bestuurders van toegelaten instellingen is dat ook het formele kader, ongeacht de vraag of de CAO-partijen de beloning van bestuurders in de eigen CAO reguleren.

Intern toezicht

Vraag 16
Op welke manier wordt in de het ontwerpbesluit geregeld dat ministens een derde van de Raad van Commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door huurders?

Antwoord:
Dit is reeds opgenomen in het wetsvoorstel in artikel 31, negende en tiende lid. Derhalve behoeft het geen uitwerking in het voorliggende besluit.

Vraag 39
Kan aangeven worden hoe de nieuwe toezichthouder de praktijk van toetsing van voorgenomen nieuwe bestuurders en commissarissen gaat opzetten? En welke tijdsplanning daarbij hoort?

Vraag 40
De «geschiktheidstoets» is kennelijk afgeleid van soortgelijke toetsen in de financiële sector. Wat gebeurt er als er per 2 juli 2015 sprake is van een benoeming? Is het systeem dan al adequaat ingericht? Is het niet verstandig dat deze toets pas per 1 januari 2017 van kracht wordt?

Antwoord op vraag 39 en 40:
De toezichthouder zal op 1 juli 2015 een aanvang maken met de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsing. Dit betekent dat vanaf dat tijdstip elke voorgenomen (her)benoeming aan de toezichthouder zal moeten worden gemeld. De melding moet nader zijn onderbouwd en gemotiveerd, conform de eisen die bij de nog nader uit te vaardigen ministeriële regeling zullen worden gesteld.
De regering onderkent dat het een voor de toegelateninstellingensector (OPM of anders: sector nieuw instrument betreft. In de aanloop ervan is overlegd met vertegenwoordigers vanuit de sector over nut en noodzaak van de toetsing, over de te stellen geschiktheidseisen en over de voorgenomen uitvoering. De regering heeft er mede hierom vertrouwen in dat de geschiktheid- en betrouwbaarheidtoets reeds per 1 juli 2015 toegepast kan worden. Vanwege het belang dat de regering hecht aan het toetreden en (alleen) behouden van «fit and proper» geachte bestuurders en leden van raden van toezicht, ligt uitstel van de van de beoogde invoeringsdatum niet in de rede.

Vraag 41
Hoe wordt omgegaan met parttime directeur bestuurders van zeer kleine woningcorporaties (bijvoorbeeld met minder dan 1.000 á 2.000 woningen) die om de bedrijfslasten te drukken bij bijvoorbeeld een tweede woning-corporatie aan de slag gaan? Kan dat? Zijn uitzonderingen mogelijk?

Antwoord:
Gelijktijdige bestuursfuncties bij meerdere toegelaten instellingen zijn niet toegestaan. Uitzonderingen hierop acht de regering niet verstandig. Het verbod op dubbele bestuursfuncties bij toegelaten instellingen dient te waarborgen dat een bestuurder zich ten volle kan richten op de belangen van één instelling en dat daarmee tevens het risico van eventuele belangenconflicten die bij zo’n dubbelfunctie zouden kunnen ontstaan wordt voorkomen.
Het toestaan van een dubbelfunctie uit oogpunt van besparing op de bedrijfslasten acht de regering niet noodzakelijk. Immers, de bestuurder van een kleine(re) toegelaten instelling die deze functie in deeltijd vervult, zal niet meer betaald kunnen krijgen dan op grond van de Wet normering topinkomens voor die deeltijdvervulling is toegestaan.

Vraag 109
Welke nadere voorschriften zullen worden gesteld aan de raad van bestuur per ministeriële regeling, naast de «geschiktheidstoets»?

Antwoord:
Wat betreft de geschiktheid- en betrouwbaarheidtoets zal de ministeriële regeling nadere regels bevatten rond het verstrekken van de ministeriële zienswijze over de geschiktheid en de betrouwbaarheid van bestuurders (en leden van raden van toezicht). Aangezien de inhoudelijke eisen en antecedenten die bij de toetsing worden gehanteerd reeds zijn opgenomen in de wet en voorliggend besluit, betreft het vooral de

procedurele eisen zoals die met betrekking tot de onderbouwing van de voorgenomen (her)benoeming en het proces dat bij de toetsing wordt gevolgd. Bij een meerhoofdige raad van bestuur zal bij de toetsing van een beoogde kandidaat, net als bij de raad van toezicht, ook worden gekeken naar de samenstelling en competenties van de raad als geheel.

Vraag 127
Is een advies van de huurdersorganisatie aan de Raad van Toezicht bij (her)benoeming van de bestuurder vereist?

Antwoord:
Voorliggend wetsvoorstel en voorliggend besluit voorzien niet in een dergelijke directe betrokkenheid van de bewonersorganisatie. (Her)benoeming van een bestuurder en van leden van de raad van toezicht zelf, is de taak van de raad van toezicht. Na de inwerkingtreding van voorliggend wetsvoorstel is een positieve zienswijze van de Minister daarop vereist. Via het recht van voordracht dat de bewonersorganisatie heeft voor ten minste twee leden van de raad van toezicht, indien de raad bestaat uit tenminste vijf leden, is er wel sprake van een indirecte betrokkenheid bij de (her)benoeming van bestuurders en leden van raden van toezicht.

Vraag 113
Kunt u aangeven of u ook verwacht dat er op basis van strikte naleving van de antecedenten in de «geschiktheidstoets», soortgelijke aantallen (her)benoemingen zullen worden afgewezen, zoals in de financiële sector is gebeurd door De Nederlandsche Bank?

Antwoord:
De regering stelt voorop dat de bij AMvB vastgelegde eisen en antecedenten en de strikte naleving daarvan het kader vormen bij de toetsing van (aspirant-) bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen op hun geschiktheid en betrouwbaarheid. Oogmerk is immers te bewerkstelligen dat besturen en raden van toezicht bij toegelaten instellingen zullen bestaan uit personen die niet alleen gelet op hun kennis en ervaring, maar ook gelet op hun integriteit en eerder gedrag passend kunnen worden geacht voor deze functies. De regering kan niet op voorhand aangeven in welke mate er bij de invoering van deze geschiktheid- en betrouwbaarheidtoets sprake zal zijn van afwijzingen van door de raden van toezicht voorgedragen kandidaten. De regering spreekt daarbij de verwachting uit dat de raden van toezicht zich bij (her)benoemingen selectief zullen opstellen, aangezien daarbij ook voor hen het wettelijk kader leidend zal zijn.
Een vergelijking met het grote aantal afwijzingen in de financiële sector valt voorts niet goed te maken.

Informatie-uitwisseling raad van toezicht – Minister

Vraag 43
Moet in het volkshuisvestingsverslag ook verantwoording afgelegd worden over de betaalbaarheid, de bereikbaarheid en de kwaliteit van woningen? Waarom staat dat niet genoemd in artikel 30?

Antwoord:
In voorliggend besluit zijn op voorhand geen inhoudelijke thema's opgenomen waarover de toegelaten instelling zich in het volkshuisvestingsverslag zou moeten verantwoorden. Het is de bedoeling dat zij inzicht geeft in haar handelen opdat belanghebbenden waaronder gemeenten en bewonersorganisatie voldoende geïnformeerd zijn over hetgeen zij eerder samen hebben afgesproken in prestatieafspraken, zoals betaalbaarheid, bereikbaarheid en kwaliteit.

Wel is opgenomen dat toegelaten instellingen in het volkshuisvestingsverslag moeten aangeven in hoeverre zij bijdragen aan de prioriteiten die worden benoemd in het kader van de Staat van de volkshuisvesting.

Vraag 81
Bent u bereid na te denken over het opnemen van een verplichting voor de Woonautoriteit woningcorporaties om actief te informeren naar de beweegredenen van een opstappend lid van de Raad van Commissarissen (eventueel met een uitnodiging voor een exitgesprek)?

Vraag 112
Kunt u aangeven waarom het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties voorgestelde exitgesprek tussen de Autoriteit woningcorporaties en een tussentijds opstappende interne toezichthouder niet is opgenomen in het ontwerpbesluit? Is het wenselijk om in het ontwerpbesluit een dergelijk exitgesprek te regelen om zo mogelijke signalen op te pakken dat iets mis gaat in de samenwerking met het bestuur, of in de governance van de woningcorporatie of als er iets anders aan de hand is?

Antwoord op vraag 81 en 112:
Zoals in het wetgevingsoverleg over het wetsvoorstel op 8 december 2014 aan de orde is geweest, kan het tussentijds opstappen van een lid van de raad van toezicht een signaal zijn dat er iets aan de hand is bij een toegelaten instelling. Het ligt in de rede dat de toezichthouder een dergelijk signaal oppakt, bijvoorbeeld door betrokkene uit te nodigen voor een exitgesprek. Een wettelijke verplichting voor de toezichthouder om in alle gevallen van voortijdig vertrek een exitgesprek te voeren acht de regering echter te vergaand, aangezien een lid van de raad van toezicht ook om andere dan ernstige redenen kan vertrekken voordat zijn of haar benoemingstermijn eindigt.

Vraag 42
Acht u het mogelijk dat leden van de Raad van Commissarissen aansprakelijk kunnen worden gesteld in het kader van het niet tijdig gebruik maken van de meldplicht bij de Autoriteit woningcorporaties? Zo ja, hoe gaat u dit vormgeven in het besluit?

Vraag 110
Hoe is omgegaan met de eerder ook door de commissie De Gaay Fortman geuite zorgen omtrent de (onduidelijkheid rondom de) informatieplicht voor commissarissen (richting de Minister en toezichthouder)? Artikel 27 betreft immers nog steeds normatieve zaken als «indien naar zijn oordeel» etc. En hoe verhoudt zich dit tot eventuele aansprakelijkheid, strafbaarheid en bijvoorbeeld aansprakelijkheidsverzekeringen? Voorziet u een verdere uitwerking van de norm?

Vraag 111
In welke gevallen wordt door of namens de Minister informatie verstrekt aan de Raad van commissarissen/ Raden van toezicht (artikel 27 concept Besluit en nota van toelichting onder 3.4 blz. 66)? Immers de Autoriteit woningcorporaties is in dit geval toch de gemandateerde van de Minister? Wat zijn dan de «te bepalen gevallen» waarin de informatie wordt verstrekt, gevallen die in het ontwerpbesluit geregeld zouden worden conform artikel 61lb van de novelle (zie ook amendement van het lid Ortega-Martijn ter over een actieve informatieplicht tussen het intern- en het extern toezicht, Kamerstuk 32 769, nr.59)?

Antwoord op vraag 42, 110 en 111:

Uitgangspunt van het wetsvoorstel is een wederzijdse uitwisseling van informatie tussen de interne en externe toezichthouder.

Artikel 27, eerste lid AMvB benoemt gevallen waarin de raad van toezicht de Minister dient te informeren in het kader van zijn functioneren. Het betreft een invulling van het amendement Ortega-Martijn op dit punt, dat een zekere normstelling bij AMvB veronderstelde. Aan de hand van deze invulling wordt een eigen afweging door leden van de raad van toezicht verwacht, hetgeen in lijn is met de primaire verantwoordelijkheid die de raad van toezicht heeft voor het toezicht op de gang van zaken binnen de toegelaten instelling. Als eerste verantwoordelijke ten aanzien van het toezicht, oordeelt en handelt de raad van toezicht wanneer hij dat nodig acht. Wanneer er binnen de toegelaten instelling problemen (dreigen te) ontstaan zoals genoemd in artikel 27, eerste lid, onder a en c van voorliggend besluit, waarvan de raad van toezicht van mening is dat die niet binnen de toegelaten instelling zelf opgelost kunnen worden en waarvan het bestuur van de toegelaten instelling niet zelf de toezichthouder informeert, dan dient hij deze te melden aan de externe toezichthouder die zo nodig (aanvullende) maatregelen kan nemen om de (dreigende) problemen aan te pakken. Tevens informeert de raad van toezicht, indien het bestuur dat niet zelf doet, de Minister, indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen bestuur en de raad van toezicht en bij liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de toegelaten instelling. Artikel 27 is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie De Gaay Fortman, door het schrappen van de eerder opgenomen «onverwijlde meldingsplicht» ten aanzien van alle andere, niet nader in voorliggend besluit omschreven situaties. De regering achtte deze meldingsplicht bij nadere overweging te vergaand.
Artikel 61lb van het wetsvoorstel bepaalt dat de externe toezichthouder de leden van de raad van toezicht informeert over (voornemens tot) toezichtmaatregelen jegens de toegelaten instelling. Gegeven de centrale verantwoordelijkheid van het bestuur voor de instelling en de informatieverplichtingen die daar voor het bestuur mee samenhangen, zal de externe toezichthouder zich bij problemen overigens primair richten tot het bestuur. Omgekeerd is het bestuur, gelet op de informatiestromen, ook de eerst aangewezene om de externe toezichthouder te informeren bij problemen. Indien dat niet gebeurt zal de raad van toezicht zijn verantwoordelijkheid moeten nemen en de externe toezichthouder informeren. Wanneer mogelijk sprake is van gebrekkig intern toezicht c.q. taakverwaarlozing door (leden van) de raad van toezicht dan kan de externe toezichthouder gebruik maken van publiekrechtelijke sanctiemiddelen, zoals het opleggen van een schorsing of ontslag. Dergelijke sancties zullen alleen aan de orde zijn wanneer in het concrete geval sprake is van taakverwaarlozing, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan het laten aanblijven als commissaris of als raad van toezicht redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd.
Leden van een raad van toezicht kunnen op grond van dit wetsvoorstel door de toegelaten instelling zelf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld worden voor hun handelen of nalaten in de uitvoering van hun functie (door het van overeenkomstige toepassing verklaren van bepalingen uit het BW omtrent bestuurdersaansprakelijkheid). Daarbij zal de rechter moeten vaststellen, of op grond van alle omstandigheden van het geval sprake is van «ernstige verwijtbaarheid», als gevolg waarvan (leden van) een raad van toezicht hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor mogelijke schade. Het niet melden van informatie door (leden van) de raad van toezicht aan de externe toezichthouder zal in de specifieke context worden beoordeeld. Voor het antwoord op de vraag of enkel het niet melden van informatie toch is gedekt door een aansprakelijkheidsverzekering, zal, naast de specifieke feiten en omstandigheden van het geval,

bepalend zijn wat aan voorwaarden in de specifieke verzekeringsovereenkomst is opgenomen.

Voorafgaande goedkeuring Minister

Het aangaan van een fusie of splitsing

Vraag 73
Waarom wordt in artikel 87 lid 1 gesproken over een zienswijze van huurders op een voorgenomen fusie, terwijl het aangenomen amendement van het lid Karabulut c.s. over het geven van instemmingsrecht aan huurders bij fusies en het aangaan van verbindingen (Kamerstuk 33 966, nr. 64) handelt over een instemmingsrecht, hetgeen verder gaat dan een zienswijze?

Antwoord:
De regering merkt op dat het in de wet en het amendement (Kamerstuk 33 966, nr. 64) gaat om de instemming van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling. In artikel 87, eerste lid, van voorliggend besluit gaat het over een zienswijze van de huurders van andere gebouwen dan woongelegenheden van de toegelaten instelling, zoals huurders van het maatschappelijk vastgoed. Deze zienswijze is aanvullend op het instemmingsrecht.

Vervreemding van onroerende zaken

Vraag 118
Kunt u artikel 22 lid c toelichten? Wat u verstaat u onder vervreemding onder voorwaarden?

Antwoord:
De vervreemding onder voorwaarden wordt in de ministeriële regeling uitgewerkt en is gelijk aan die uit de nu vigerende MG 2013–02 en Regeling vervreemdingen woongelegenheden: een toegelaten instelling mag bij verkoop van een woning aan iedere koper een korting geven van 10% tot 50% op de leegwaarde, op voorwaarde dat tegelijkertijd beperkende voorwaarden worden overeengekomen.
Deze voorwaarden houden minimaal in dat bij verkoop binnen 10 jaar een deling in de waardeontwikkeling plaats vindt met de toegelaten instelling. Deze waardedeling hoeft niet afgesproken te worden wanneer het huishoudinkomen dat de koper heeft niet hoger is dan € 38.000 (prijspeil 2014). Wel moet bij doorverkoop binnen 10 jaar altijd minimaal de gegeven korting – 10% worden terugbetaald. Verder staat het toegelaten instellingen vrij om zwaardere voorwaarden bij een verkoop overeen te komen.

Vraag 119
Kunt u aangeven welke begrenzing op de overheveling van potentieel te liberaliseren woningen van DAEB naar niet-DAEB nu in het ontwerpbesluit staat opgenomen?

Antwoord:
Huurwoningen met een gereguleerd contract en potentieel te liberaliseren huurwoningen behoren tot de DAEB activiteiten. Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dienen in beginsel in de DAEB tak te worden ondergebracht. Zoals in de nota van toelichting op voorliggend besluit is aangegeven kan een toegelaten instelling ervoor kiezen om te liberaliseren woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-Daeb tak of een woningvennootschap. Een toegelaten instelling kan daartoe bijvoorbeeld overgaan om meer woningen

beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Het voorstel om te liberaliseren woningen onderdeel uit te laten maken van de niet-DAEB tak of de woningvennootschap dient te worden benoemd in het scheidings- c.q. splitsingsvoorstel. In voorliggend besluit is geen begrenzing opgenomen. De regering is echter voornemens een dergelijke begrenzing in ieder geval voor een juridische scheiding uit te werken in de ministeriële regeling.

Vraag 120
Wat is er de meerwaarde van om in sommige gevallen toestemming aan de Minister te moeten vragen voor het verkopen van woningen door een woningcorporatie? Belemmert dit op enige wijze dat een woningcorporatie woningen kan liberaliseren?

Antwoord:
Er moet toestemming aan de Minister worden gevraagd wanneer er verkocht wordt aan derden, of aan natuurlijke personen voor eigen bewoning wanneer niet aan de voorwaarden uit voorliggend besluit en ministeriële regeling wordt voldaan. Dit is om te kunnen beoordelen of door de verkoop het volkshuisvestelijk belang niet wordt geschaad. In het bijzonder dat er geen maatschappelijk gebonden vermogen verloren gaat en er voldoende woongelegenheid resteert voor de doelgroep.
Een dergelijke toestemming heeft geen invloed op het al dan niet kunnen liberaliseren van woningen. De mogelijkheid om te liberaliseren wordt gebaseerd op de kwaliteit van de woningen en de maximaal toegestane huurprijs aan de hand van het Woningwaarderingsstelsel (WWS), bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

Vraag 122
Waarom is een zienswijze van de huurdersorganisatie wel verplicht als een «te liberaliseren» woning binnen dezelfde toegelaten instelling wordt overgezet van DAEB naar niet-DAEB, maar is deze zienswijze niet voorgeschreven als diezelfde woning wordt verkocht aan een commerciële belegger?

Antwoord:
De bewonersorganisatie krijgt op basis van voorliggend wetsvoorstel een grotere stem bij de beleidsvorming van de toegelaten instelling en het maken van prestatieafspraken. De afspraken kunnen onder andere gaan over het verkoopbeleid (ook aan beleggers) en welk deel van het mogelijk te liberaliseren bezit men daadwerkelijk voor liberalisering in aanmerking wil laten komen. Daarna is bij de eventuele daadwerkelijke verkoop of de liberalisering niet weer een zienswijze van de bewonersorganisatie verplicht.

Vraag 124
Waarom hoeft er bij vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed geen goedkeuring van de Minister te zijn?

Antwoord:
Bij vervreemding van andere onroerende zaken dan woongelegenheden, bebouwde grond en maatschappelijk vastgoed is geen goedkeuring van de Minister nodig omdat deze niet behoren tot of gerelateerd zijn aan de kernvoorraad.

Vraag 125
Wat wordt verstaan onder «redelijk en billijk» in de volgende zin:
«Wanneer de woongelegenheid is verhuurd maar de prijs waartegen deze

wordt verkocht minder dan 75% van de leegwaarde bedraagt en deze als redelijk en billijk is te beschouwen op basis van nadere criteria vast te stellen bij ministeriële regeling, geldt als aanvullende voorwaarde dat de woongelegenheden ten minste 7 jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd blijven en de verkrijger bij doorverkoop binnen 30 jaar na eigendomsoverdracht voor de helft deelt in de winstontwikkeling.» Kan deze zin worden toegelicht?

Antwoord:
De regering is voornemens in de ministeriële regeling te regelen dat de beoordeling of een verkoopprijs redelijk en billijk is, wordt gebaseerd op de jaarlijks geactualiseerde methodiek die de Belastingdienst toepast voor de bepaling van de waarde van verhuurde woningen, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. Deze methodiek wordt ook nu al toegepast bij de verkoopregels van toegelaten instellingen.

Vraag 126
Wanneer woningen worden verkocht aan een commerciële verhuurder, moet er dan ook een verklaring voor sociaal verhuurgedrag worden afgegeven en hoe eenzijdig zijn deze?

Vraag 128
Bent u van mening dat de inhoud van een verklaring van sociaal verhuurgedrag door zowel vertegenwoordigers van huurders als verhuurders zou moeten worden onderschreven? Wat gaat u doen om te voorkomen dat een dergelijke verklaring te eenzijdig is?

Antwoord op vraag 126 en 128:
De regering is niet van mening dat het nodig is de verklaring van sociaal huurdergedrag door zowel verhuurder als bewonersorganisatie te laten ondertekenen.
De verklaring van sociaal verhuurdergedrag is een verklaring van de verhuurder dat die zich als goed verhuurder zal opstellen. De bewonersorganisatie kan, wanneer zij de verklaring van sociaal huurdergedrag onvoldoende inhoud vindt hebben of daar speciale zaken in geregeld wil zien, hier in haar zienswijze aandacht voor vragen en een eventueel een negatieve of zienswijze onder voorbehoud uitbrengen. Die zienswijze wordt meegewogen in de verkooptoestemming.

Vraag 129
Welke invloed hebben huurders op een mogelijke verkoop van te liberaliseren of al geliberaliseerde woningen aan derden, waar ook u op toetst en waar een gemeentelijke zienswijze noodzakelijk is?

Antwoord:
De bewonersorganisatie krijgt op basis van voorliggend wetsvoorstel een grotere stem bij de beleidsvorming van de toegelaten instelling en het maken van prestatieafspraken. De afspraken kunnen onder andere gaan over het verkoopbeleid (ook aan beleggers) en welk deel van het mogelijk te liberaliseren bezit men daadwerkelijk voor liberalisering in aanmerking wil laten komen.

Vraag 130
Waarom moet bij de verkoop van corporatiewoningen aan andere toegelaten instellingen achteraf geen verantwoording worden afgelegd, waar dat wel moet bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed aan een andere toegelaten instelling?

Antwoord:

In allebei de gevallen moet achteraf verantwoording worden afgelegd. Dit zal ook expliciet worden opgenomen in het stroomschema op pagina 72 van voorliggend besluit die aan uw Kamer is voorgelegd.

Investeringen in niet-DAEB vastgoed

Vraag 45
Waarom is niet gekozen voor een integrale tekst in ofwel de novelle ofwel het ontwerpbesluit voor de voorwaarden voor investeringen in niet-DAEB vastgoed?

Antwoord:
In voorliggend wetsvoorstel is de dienst van algemeen economisch belang op hoofdlijnen omschreven in artikel 47 en 48. Daarnaast zijn er geeft artikel 45 aan wat tot het terrein van de volkshuisvesting gerekend kan worden.

In voorliggend besluit wordt op onderdelen uitgewerkt wat in de wet op hoofdlijnen is bepaald. Zo is in artikel 47 van het Besluit uitgewerkt welk maatschappelijk vastgoed tot de DAEB taak gerekend wordt, welke taken op het terrein van leefbaarheid tot de DAEB gerekend worden (artikel 49), terwijl in artikel 52 e.v. bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de doelgroep die in de DAEB gehuisvest mag worden.

In voorliggend besluit zijn zaken geregeld die mogelijk kunnen wijzigen omdat de omstandigheden dat vragen, of er zijn normen genoemd die mogelijk moeten worden aangepast.

Vraag 150
Waarom zou het verstoring van de markt zijn als marktpartijen geen interesse hebben getoond voor een project en een toegelaten instelling dit wel wil en kan uitvoeren?

Vraag 151
Wordt de prijs van een project niet onnodig opgedreven wanneer marktpartijen geen interesse hebben getoond en er desondanks extra eisen worden gesteld aan een toegelaten instelling voor de uitvoering?

Antwoord op vraag 150 en 151:
Wanneer marktpartijen geen interesse hebben, hoeft er geen verstoring van de markt plaats te vinden wanneer toegelaten instellingen een project uitvoeren tegen marktconforme condities. Zodoende voldoen toegelaten instellingen bij niet-DAEB investeringen aan de eisen van de markt en wordt geborgd dat er geen maatschappelijk gebonden vermogen wordt ingezet voor niet-kerntaken. Daarom is voorzien in een markttoets om na te gaan of er marktpartijen geïnteresseerd zijn. Bovendien is geborgd dat er geen sprake is van kruissubsidie wanneer toegelaten instellingen het niet-DAEB project uitvoeren, doordat er een rendementstoets van toepassing is op het niet-DAEB project. Ook zal worden nagegaan of er met het niet-DAEB project geen risico voor de uitoefening van de kerntaken ontstaat.

Markttoets

Vraag 46
De novelle en het ontwerpbesluit regelen enkel procedurele aspecten aangaande het goedkeuren van investeringen in niet-DAEB vastgoed, waaronder de markttoets. Kunt u aangeven wat de exacte inhoud is van de markttoets, buiten het gestelde dat «er geen andere dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen zijn die de werkzaam-

heden, bedoeld in de aanhef, tegen de daartoe door de gemeente vooraf gestelde voorwaarden willen verrichten»? Hoe robuust is zo'n markttoets vanuit het oogpunt van realiteitsgehalte?

Vraag 121
Kunnen marktpartijen voldoende bezwaar maken als de markttoets niet goed is uitgevoerd volgens hen? Hoe wordt dit gewaarborgd in het ministeriële regeling?

Antwoord op vraag 46 en 121:
Bij de markttoets wordt beoordeeld of er gegadigden vanuit de markt zijn die de betreffende niet-DAEB investeringen willen verrichten. Indien de toegelaten instelling het voornemen wil uitvoeren, moet een verklaring van de gemeente voorliggen waaruit blijkt dat de markttoets correct doorlopen is en geen andere gegadigden heeft opgeleverd. De gemeente dient te verklaren dat zij (1) alle partijen dezelfde informatie heeft verstrekt en geen informatie heeft verstrekt aan partijen indien deze daarmee een voordeel behalen ten opzichte van andere partijen, en (2) indien de oorspronkelijke voorwaarden van een voornemen zijn gewijzigd, deze zijn bekendgemaakt aan alle partijen. Daarnaast moeten partijen geïnformeerd worden over de mogelijkheid om binnen vier weken bezwaren over het toekennen van de opdracht aan een toegelaten instelling bij de toezichthouder kenbaar te maken. Bij het oordeel van de toezichthouder is geen sprake van een eigen inhoudelijke beoordeling over de wenselijkheid van investeringen van toegelaten instelling in die gemeente in de niet-DAEB, noch van een belangenafweging tussen toegelaten instelling, gemeente en derden. Er wordt getoetst of de markttoets conform procedurevoorschriften is uitgevoerd. Bezwaren van derden die er op duiden dat dit niet het geval zou zijn, moeten worden behandeld.

Vraag 47
Erkent u dat het misschien juist geen goed teken is wanneer marktpartijen de desbetreffende niet-DAEB investeringen niet willen aangaan?

Antwoord:
De regering onderkent dat het uitblijven van interesse van marktpartijen een signaal kan zijn dat een niet-DAEB investering risicovol is. Daarom zijn in de wet en AMvB ook extra waarborgen opgenomen om te voorkomen dat er te veel risico wordt gelopen met de niet-DAEB investering door de toegelaten instelling en is voorzien in voorafgaande goedkeuring door de autoriteit. Daarbij wordt vooraf beoordeeld of het rendement van de investering voldoende is

Vraag 57
Kunt u inzage geven in de kosten die verbonden zijn aan het uitvoeren van een markttoets (uitgesplitst in de kosten voor en na het uitvoeren van de toets)?

Antwoord:
Indien een gemeente een niet-DAEB investering wil laten uitvoeren, dient zij te definiëren wat deze investering behelst, op een zodanige wijze dat een toegelaten instelling of een andere geïnteresseerde partij een calculatie kan maken van de te verwachten kosten en opbrengsten van de investering. Dit is ook zonder markttoets het geval om tot heldere prestatieafspraken te komen.
Vervolgens dient de gemeente de gewenste investering zodanig kenbaar te maken, via publicaties in openbaar toegankelijke media, dat geïnteresseerde partijen er op kunnen inschrijven. Bij gebleken belangstelling moet de gemeente op transparante wijze een keuze maken voor een bepaalde marktpartij. Tenslotte moet de gemeente zich over de gevolgde procedure

verantwoorden aan het Rijk. De kosten van een dergelijke markttoets zijn niet in beeld gebracht, maar deze liggen vermoedelijk op het niveau van enkele duizenden euro's per toets, afhankelijk van de omvang en complexiteit van de gewenste niet-DAEB investering.
Bij een markttoets in een erfpachtsituatie zal het tijdpad niet wezenlijk anders zijn dan zonder erfpacht, met dien verstande dat gemeente en toegelaten instelling tevoren overeenstemming moeten hebben over datum en voorwaarden waaronder de erfpacht eventueel wordt beëindigd, zodat deze informatie bij de markttoets kan worden meegegeven aan belangstellende partijen.
Het erfpachtrecht hoeft ten tijde van de markttoets niet (tijdelijk) te worden beëindigd. Indien andere partijen dan de toegelaten instelling niet geïnteresseerd zijn in de uitvoering van het niet-DAEB project, dan kan voortzetting van de erfpacht met de toegelaten instelling plaats vinden. Er is dan ook geen effect op de BAR van het project.

Vraag 133
Erkent u dat de drie genoemde toetsen (markttoets, financiële zienswijze en rendementstoets) in de praktijk moeilijk te meten zijn en vatbaar zijn voor het ombuigen van informatie? Wat gaat u eraan doen om de gegevens meetbaar te maken?

Antwoord:
De drie genoemde toetsen zijn goed uitvoerbaar. Er is toezicht op de rechtmatigheid van de aangeleverde informatie. De markttoets verplicht gemeenten om een noodzakelijk geachte niet-DAEB investering algemeen bekend te maken en daarover alle partijen dezelfde informatie te verstrekken. Dit geeft marktpartijen de gelegenheid om eventuele onregelmatigheden aan te kaarten.

Achterlaten van een deel van de herstructureringskosten in de DAEB tak

Vraag 48
Kunt u aangeven wat materieel het verschil is tussen grond in eigendom van een woningcorporatie en grond die door een gemeente middels een voortdurend- of eeuwigdurend erfpachtrecht aan een woningcorporatie is uitgegeven, en dus niet tijdelijk is uitgegeven?

Vraag 50
Hoe verhoudt het niet geven van de uitzondering op de markttoets voor grond op erfpacht zich tot artikel 5:89 van het Burgerlijk Wetboek (namelijk: de erfpachter heeft hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar)?

Vraag 55
Kunt u aangeven op welke wijze voortdurende erfpacht verschilt van eigen grond tegen de achtergrond van het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (Kamerstuk 33 966, nr. 55), dat als doel heeft het beperken van administratieve lasten in het geval de marktpartij geen eigenaar van de grond is? Daarover zegt het amendement het volgende: «In deze gevallen is het niet waarschijnlijk dat marktpartijen interesse zullen hebben in niet-DAEB activiteiten omdat zijn geen eigenaar zijn van de grond. Ook is er geen verplichting voor de toegelaten instelling grond af te stoten. In deze gevallen is de markttoets daarom niet nodig en zou een markttoets tot extra administratieve lasten leiden.»

Vraag 56

Kunt u uitleggen op welke wijze toegelaten instellingen bij voortdurende erfpacht wel kunnen worden verplicht haar erfpachtrecht af te stoten? Deze onmogelijkheid is in het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (Kamerstuk 33 966, nr.55) namelijk hét argument om af te zien van de markttoets.

Vraag 135

Deelt u de mening dat de drie argumenten voor het amendement van het lid Knops over het niet uitvoeren van een markttoets (Kamerstuk 33 966, nr. 55) op eventuele niet-DAEB onderdelen bij herstructurering ook gelden voor situaties waarin de woningcorporatie deze grond in erfpacht heeft? Deelt u de mening dat de interesse van marktpartijen bij erfpacht zelfs nog minder zal zijn dan bij eigen grond?

Vraag 142

Kunt u toelichten op welke gronden u besloten heeft herstructurering op erfpacht te behandelen dan herstructurering op eigen grond? In hoeverre strookt dit met BW artikel 5:89?

Vraag 146

Kan worden ingegaan op een geconstateerde omissie door federaties van woningcorporaties van de vier grote steden in de uitzondering van de markttoets voor niet-DAEB investeringen bij herstructurering? Deze uitzondering geldt alleen bij eigen grond, terwijl een groot deel van de grote opgaven juist op erfpacht staan.

Vraag 147

Gaat de uitzondering van de markttoets ook gelden voor herstructurering op erfpachtgrond, waar ook de VNG voor pleit? Graag een toelichting.

Antwoord op vraag 48, 50, 55, 56, 135, 142, 146 en 147:
Er wordt afgezien van een generieke uitzondering voor de markttoets bij herstructurering op grond in erfpacht, omdat langdurige erfpacht wezenlijk verschilt met situaties van eigendom. Bij erfpacht is sprake van twee contractpartijen. In het contract, dan wel in de algemene voorwaarden die de bloot eigenaar (gemeente) daarbij hanteert, worden ook gebruiks- en beschikkingsbeperkingen overeengekomen. Een generieke uitzondering zou implicaties hebben voor de positie van de gemeentelijke bloot eigenaren, die op grond van de erfpachtakte zeggenschap hebben over gebruik en beschikking van het erfpachtrecht. Wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld van een DAEB -activiteit naar een niet-DAEB activiteit, kan op basis daarvan leiden tot de noodzaak van een nieuw contract of een aanpassing daarvan, terwijl tevens een herziening van de prijs (canon) aan de orde zal zijn. Erfpacht wijkt met de beperkingen zoals die voortvloeien uit de overeenkomst – en de daarop ten tijde van het sluiten daarvan toepasselijke algemene voorwaarden – duidelijk af van eigendom. Omdat de wijziging van het gebruik meestal tot een nieuw of aangepast contract leidt met een nieuwe canon, is het wenselijk dan ook een markttoets uit te voeren. Door bij erfpacht een markttoets uit te voeren is na te gaan of het in uiteenlopende gevallen wel in het maatschappelijk belang is, dat de toegelaten instelling de ontwikkeling van niet-DAEB activiteiten op zich neemt. Hierdoor wordt de transparantie van het proces vergroot. Indien een marktpartij aangeeft interesse te hebben heeft het primair de voorkeur dat deze partij de werkzaamheden uitvoert. In dat geval kan de toegelaten instelling het erfpachtrecht aan deze partij verkopen. Het merendeel van bestaande erfpachtcontracten is uitgegeven door gemeenten waar sprake is van schaarstegebieden. Er zal dus onder marktpartijen grote interesse bestaan om op deze grond niet-DAEB activiteiten uit te voeren, waarmee de markttoets juist hier een belangrijke functie heeft.

Vraag 49

Klopt het dat de grootste herstructureringslocaties in grote en middelgrote steden op grond met erfpacht staan? Klopt het dat bijvoorbeeld juist in Rotterdam-Zuid veel woningen door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven?

Antwoord:

De regering heeft geen overzicht van alle aankomende herstructureringslocaties. De gemeente Rotterdam heeft tot 2003 een erfpachtstelsel gehanteerd. In 2003 is het stelsel afgeschaft en heeft de gemeente bestaande erfpachters een aanbod gedaan om het bezit van de grond te verwerven. In Rotterdam-Zuid zijn oorspronkelijk veel woningen op erfpacht uitgegeven, maar het is niet bekend in hoeveel gevallen de grond sinds de afschaffing van het erfpachtstelsel alsnog is verworven.

Vraag 51

Worden gemeenten – wanneer een marktpartij interesse toont in het herstructureren van middeldure huurwoningen nu in handen van woningcorporaties – gedwongen om een erfpachtrecht met die woningcorporatie te beëindigen? Moeten gemeenten dan ook conform artikel 5:99 van het Burgerlijk Wetboek een vergoeding aan de woningcorporatie betalen?

Vraag 144

Moet een gemeente de erfpachtovereenkomst met een toegelaten instelling tussentijds vernietigen als uit de markttoets blijkt dat een andere partij de herstructurering op zich wil nemen? Kan de gemeente dat en welke (financiële) gevolgen heeft dit voor de gemeente; moet er een afkoopsom worden betaald aan de toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 51 en 144:

Gemeenten worden niet gedwongen om een erfpachtrecht met een toegelaten instelling te beëindigen. Indien een marktpartij aangeeft interesse te hebben heeft het evenwel primair de voorkeur dat deze partij de werkzaamheden uitvoert. In dat geval kan de toegelaten instelling ook het erfpachtrecht aan deze partij verkopen.

Vraag 52

Is er een verschil tussen tijdelijke erfpacht enerzijds en voortdurende of eeuwigdurende contracten anderzijds?

Antwoord:

Ja, er is een aantal duidelijke verschillen tussen deze drie erfpachtvormen. Voor wat betreft de stedelijke erfpacht, zoals bijvoorbeeld in contracten van de gemeente Amsterdam vanaf 1896, geldt dat vaak geen afspraken werden gemaakt over een nieuwe erfpachtperiode (tijdelijke erfpacht). De erfpachter is dan bij het aflopen van de eerste erfpachtperiode afhankelijk van de vraag of de bloot eigenaar een nieuwe periode wil afsluiten. In de Amsterdamse contracten vanaf 1915 is meestal vastgelegd dat na deze periode een nieuw contract gesloten wordt (voortdurende erfpacht). De voorwaarden worden dan opnieuw overeengekomen, evenals de hoogte van de canon die wordt aangepast aan de actuele grondwaarde. Voortdurende erfpacht is bij stedelijke erfpacht in de loop der tijd regel geworden. Vanaf 1985 komen contracten met eeuwigdurende erfpacht met eenmalige afkoop op. De aanzet hiertoe kwam van de gemeente Den Haag, gevolgd door Utrecht en vorig jaar is eeuwigdurende erfpacht in het coalitieakkoord van Amsterdam overeengekomen. Voor zowel tijdelijke, als voortdurende en eeuwigdurende erfpacht geldt dat gebruiks- en beschikkingsbeperkingen in de erfpachtakte zijn opgenomen.

Vraag 53
Klopt het dat gemeenten grond niet of zeer zelden tijdelijk aan woningcorporaties uitgeven en hoe staat dat in verhouding tot de hoeveelheid voortdurende of eeuwigdurende erfpachtrechten?

Antwoord:
Zoals in het vorige antwoord aangegeven klopt het dat de meeste stedelijke erfpachtcontracten voortdurend of eeuwigdurend zijn. Maar dit is niet relevant in het licht van de gebruiks- en beschikkingsbeperkingen die voortvloeien uit de algemene voorwaarden en de erfpachtakte. Dat vergt toch, bij wijziging van gebruik, vaak nieuwe onderhandelingen over de erfpacht. Afhankelijk van de in het verleden overeengekomen erfpachtakte, kan het onttrekken van een woning aan de sociale sector een wijziging van het gebruik inhouden. Dit niet in het minst omdat de grondprijs en de daarvan afgeleide canon gebaseerd was op de prijzen voor de sociale sector.

Vraag 54
Hoe moet uw volgende antwoord op vragen van de Eerste Kamer duiden worden geduid: «Bij herstructurering van eigen bezit (van DAEB activiteit naar niet-DAEB activiteit) wordt geen markttoets gehanteerd. Wanneer er sprake is van erfpacht kan de grond onder omstandigheden weer in handen komen van de gemeente. De gemeente kan de grond vervolgens aan andere partijen uitgeven. Om die reden geldt de uitzondering voor de markttoets niet bij erfpacht». Worden hier tijdelijke erfpachtrechten beschreven?

Antwoord:
In het antwoord aan de Eerste Kamer werd niet alleen op tijdelijke erfpachtrechten gedoeld. Voor zowel tijdelijke, als voortdurende en eeuwigdurende erfpacht geldt dat gebruiks- en beschikkingsbeperkingen in de erfpachtakte zijn opgenomen. Afhankelijk van wat er in de erfpachtakte is opgenomen zijn er dan ook omstandigheden denkbaar waarbij de gemeente ook voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan beëindigen of wijzigen.

Vraag 59
Kunt u inzage geven in de effecten op het behalen van de BAR-eisen indien het erfpachtrecht van de corporatie vanwege de markttoets tijdelijk weer moet worden ingeleverd?

Antwoord:
De toegelaten instelling hoeft het erfpachtrecht gedurende de markttoets niet tijdelijk in te leveren. Indien uit de markttoets blijkt dat een marktpartij interesse heeft, heeft het primair de voorkeur dat deze partij de werkzaamheden uitvoert. Er zijn omstandigheden binnen eeuwigdurende of voortdurende erfpachtrechten waaronder tegen de zin van een toegelaten instelling in de grond weer in handen kan komen van de gemeente. Ook kan de toegelaten instelling het erfpachtrecht aan de marktpartij verkopen. In dat geval is de BAR niet meer relevant voor de toegelaten instelling. Indien uit de markttoets geen interesse blijkt van commerciële partijen en het project doorgang vindt, dient de BAR wel behaald te worden en is er wat dit betreft geen verschil met andere situaties dan erfpacht.

Vraag 58
Kan inzage gegeven worden in het tijdpad dat nodig is voor het uitvoeren van een markttoets op erfpacht?

Vraag 134

Kunt u aangeven hoe een gemeente een markttoets moet organiseren over grond die zij in erfpacht heeft uitgegeven aan een woningcorporatie? Dient zij het erfpachtrecht dat voortdurend of eeuwigdurend is uitgegeven in dat geval te vernietigen? Bent u in dat geval ook voornemens het eigendomsrecht te herzien, of hoe wordt dit anders wettelijk geregeld?

Antwoord op vraag 58 en 134:
De markttoets is onafhankelijk van de eigendom te organiseren. De aanwezigheid van erfpacht heeft daarom ook geen invloed op het tijdpad van de markttoets. Op basis van de markttoets kan worden bepaald of de niet-DAEB activiteit door een marktpartij kan worden uitgevoerd. De toegelaten instelling kan, wanneer de erfpachtakte de ruimte niet biedt om de niet-DAEB activiteit te verrichten, niet zelf zonder ernstige gevolgen toch tot deze activiteit overgaan, zie onder meer de opzeggingsgronden zoals aangegeven in de beantwoording van vraag 72. Om die reden zal, in overleg tussen de gemeente en de toegelaten instelling en al dan niet na verkoop aan een marktpartij, sowieso een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten moeten worden met de bloot eigenaar die de gebruiks- en beschikkingsbeperking heeft opgelegd. Aan het eigendomsrecht van de bloot eigenaar verandert dit niets.

Vraag 136
Klopt het dat in het concept-ontwerpbesluit grond in erfpacht wel was opgenomen als uitzondering en de markttoets op grond van dit concept-ontwerpbesluit dus in dit geval wel achterwege kon worden gelaten?

Antwoord
In de consultatieversie van het ontwerpbesluit was erfpacht aanvankelijk opgenomen als uitzondering op de markttoets in de specifieke artikelen. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op de consultatieversie, weging van de diverse reacties en nadere oordeelsvorming is het ontwerpbesluit op verschillende punten aangepast, onder andere ook op dit punt. In het aan uw kamer voorgelegde besluit vormt erfpacht dan ook geen uitzondering op de markttoets meer.

Vraag 141
Waarom mogen toegelaten instellingen de bouw van woningen in de commerciële sector in het geval van herstructurering deels afwentelen op hun bezit in de sociale sector (DAEB)? Is dit in lijn met de bevindingen en aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties?

Antwoord:
Zoals door de regering ook in antwoord op de aanbevelingen van de enquêtecommissie is aangeven (Kamerstuk 33 606, nr. 13) is het kabinet van mening dat commerciële activiteiten niet tot de kerntaak van een toegelaten instelling behoren. Niettemin wil de regering ook niet uitsluiten dat toegelaten instellingen in bepaalde situaties investeringen in niet-DAEB plegen. Het kan immers zijn dat een gemeente bepaalde niet-DAEB activiteiten noodzakelijk vindt maar dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn. In dat geval moet het mogelijk blijven dat toegelaten instellingen deze activiteiten op zich nemen. Er gelden dan extra waarborgen om marktverstoring, kruissubsidie en risico's die terug kunnen slaan op DAEB activiteiten tegen te gaan.
Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag van de novelle is aangeven (Kamerstuk 33 966, nr. 11, pag. 25) is bij de vormgeving van de rendementstoets naar voren gekomen dat herstructurering in de regel verliesgevend is, ook als deze leidt tot de bouw van niet-DAEB woningen. Daarnaast is gebleken dat er onduidelijkheid is over wanneer kosten tot de DAEB en wanneer tot de niet-DAEB moeten worden gerekend als er

sprake is van «omvorming» van DAEB bezit naar niet-DAEB bezit door onder ander sloop/vervangende nieuwbouw. Om deze onduidelijkheid weg te nemen heeft de regering besloten dat in deze situaties kosten welke worden gemaakt tot het bouwrijp zijn van de grond voor een deel mogen worden gedragen door de DAEB. Dit betreft onder meer kosten als afboeking van het bestaande DAEB bezit, het slopen van dat bezit en het bouwrijp maken van de grond. De rechtvaardiging hiervoor is gelegen in het feit dat de DAEB tak in de regel baat zal hebben bij deze vorm van herstructurering omdat de WOZ-waarde van dat bezit positief wordt beïnvloed.

Vraag 143
Kunt u toelichten in hoeverre een onderscheid tussen eeuwigdurend recht op erfpacht en voortdurend recht op erfpacht enerzijds en eigen grond anderzijds kan leiden tot een juridisch onhoudbare scheidslijn met betrekking tot de regels omtrent herstructurering?

Antwoord:
Over het algemeen hebben gemeenten op de toenmalige woningbouwlocaties, die de komende jaren mogelijk voor herstructurering in aanmerking komen, een consistent beleid gevoerd en daarmee ofwel eigendom ofwel erfpacht gehanteerd. Op locatieniveau ziet de regering dus geen problemen met betrekking tot de regels over herstructurering. Voor wat betreft de beleidskaders op landelijk niveau ziet de regering evenmin een onhoudbare scheidslijn: bij eigendom geldt geen markttoets en bij erfpacht wel, omdat de bloot eigenaar (gemeente) vaak in belangrijke mate zeggenschap heeft over huidig en toekomstig gebruik en de bijbehorende financiële consequenties ondervindt.

Vraag 145
Onder welke omstandigheden binnen eeuwigdurende of voortdurende erfpachtrechten die u kennelijk voorziet, kan tegen de zin van een woningcorporatie in anders «de grond weer in handen komen van de gemeente»?

Antwoord:
In de algemene en bijzondere bepalingen zijn doorgaans ook bepalingen opgenomen met betrekking tot bebouwing, bestemming en gebruik van de grond. Dit biedt de bloot eigenaar betrekkelijk ruime mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het gebruik en de bestemming van de grond. De erfpachter is verplicht om dit na te leven. In de wettelijke regeling van artikel 87 lid 2 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek komen twee wettelijke opzeggingsgronden naar voren, namelijk «indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.» Hierdoor heeft de gemeentelijke bloot eigenaar ook de mogelijkheid om de erfpacht te beëindigen als de erfpachter de bepalingen niet naleeft. Daarnaast is er meestal in de algemene voorwaarden van gemeentelijke erfpacht ook een bepaling opgenomen die opzegging van de erfpacht door gemeenten in het algemeen belang mogelijk maakt.

Vraag 153
Waarom is er gekozen voor 10 jaar en 5% van de WOZ in de zin: «Hierbij geldt, ter bescherming van de DAEB tak, de eis dat de genoemde in de DAEB tak te nemen kosten in een bepaald herstructureringsgebied per 10 jaren maximaal 5% van de WOZ-waarde van daar aanwezige DAEB woningen mag zijn.»

Antwoord:

De keuze voor de periode van 10 jaar is gebaseerd op de gemiddelde doorlooppериode van herstructureringsprojecten. Het percentage van 5% is afgeleid van de mogelijke waardestijging van het aanwezige DAEB bezit als gevolg van de kwalitatieve verbetering van het gebied bij herstructurering.

Interne financiering

Vraag 72
Hoe gaat u handhaven dat interne leningen van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak worden afgelost?

Vraag 252
Waarom is een aflossing van de interne startlening bij een administratieve scheiding niet verplicht, wanneer dit wel verplicht is voor huisbezitters?

Vraag 255
Wordt bij een juridische splitsing aflossing van een startlening wel verplicht?

Antwoord op vraag 72, 252 en 255:
Zowel bij de administratieve scheiding als bij de juridische splitsing moet de startlening worden afgelost. Het toezicht op het aflossen van de lening zal op basis van het wetsvoorstel bij de autoriteit komen te liggen, die handhavend kan optreden indien onvoldoende wordt afgelost.

Vraag 138
Wanneer zult u aangeven of de opslag op de interne lening die de 10-jaarsstaatsrente volgt inderdaad 1,5% is?

Vraag 155
Is dit een vast percentage (1,5%) of ontwikkelt zich dit met de rente die private partijen betalen om projecten te financieren? Hoe wordt voorkomen dat deze renteopslag zich op termijn niet meer verhoudt tot de marktrente?

Vraag 156
Waarop is gebaseerd dat er vooralsnog wordt gedacht aan een renteopslag van 1,5%?

Antwoord op vraag 138, 155 en 156:
De minimale rente op de interne lening zal bij ministeriële regeling worden vastgesteld. Deze treedt tegelijk met de wet en voorliggend besluit in werking. Het streven is om deze voor 1 juli te publiceren. Gedacht wordt aan een renteopslag van 1,5 procentpunt boven de rente op 10-jaarsstaatsleningen, als benadering van een marktconforme rente. Dat is gebaseerd op het gegeven dat de gemiddelde rente op nieuwe WSW-geborgde leningen in de jaren 2010–2013 op 3,4% lag (bron: WSW, jaarverslag 2013) en die van 10-jarige Nederlandse staatsleningen op circa 2,4% (bron: www.rentenet.nl), wat een gemiddeld verschil van circa 1,0 procentpunt betekent, terwijl de WSW-borging in normale (niet-crisis-jaren) een gemiddeld rentevoordeel oplevert van naar schatting (van bijvoorbeeld Bureau Sovereign) van omstreeks 0,5 procentpunt. De rente op de 10-jaarsstaatleningen opgeteld met de renteopslag van 1,5 procentpunt, vormt bij benadering de marktconforme rente. Deze minimale rente verandert daarmee conform de markt bij veranderingen in de rente op 10-jaarsstaatsleningen. Indien ontwikkelingen daartoe noodzaken zal ook de renteopslag in de ministeriële regeling worden aangepast om te zorgen dat sprake blijft van een marktconforme rente.

Vraag 275
Waar is de datum van 1 januari 2012 op gebaseerd?

Antwoord:
De vorngeving van de interne financiering is gericht op het in voldoende mate mogelijk maken van interne financiering bij toegelaten instellingen met herstructureringsinvesteringen, zoals in Rotterdam-Zuid, maar binnen de ruimte die de staatssteunregelgeving van de EU biedt. Dat laatste betekent dat de risico's op kruissubsidiëring zo minimaal mogelijk dienen te zijn. Met een ingangsdatum voor de vorming van een voorziening voor interne financiering die niet gelijk loopt met de beoogde ingangsdatum van de wet en AMvB (1 juli 2015) maar welke terugwerkend van kracht is tot 1 januari 2012 wordt hier naar de mening van de regering aan voldaan. Een verder teruggelegen ingangsdatum zou de proportionaliteit tussen benodigd vermogen voor interne financiering en de risico's van kruissubsidiëring aantasten.

Beoordeling door de toezichthouder

Vraag 148
Op welke manieren en door wie worden zienswijzen nagegaan die suggereren dat of de gemeente het proces niet conform regels heeft gedaan of dat de werkzaamheden van de woningcorporatie niet passen in het werkdomein?

Antwoord:
Wanneer de activiteiten niet passen in het werkdomein dan zal de Minister geen goedkeuring verlenen voor de uitvoering. Dat hoeft niet uit de zienswijze te blijken maar vloeit voort uit het project dat voor goedkeuring wordt voorgelegd. Ook zal de Minister – in casu de autoriteit – nagaan of het proces volgens de regels is verlopen. Wanneer partijen dat in het kader van een bezwaar aangeven, zal de autoriteit nagaan of dat bezwaar gegrond is.

Vraag 154
Is het hebben van een batig saldo alleen voldoende of kan de Minister aanvullende buffereisen stellen bij grotere woningcorporaties?

Antwoord:
De voorziening voor interne financiering (de buffer) kan, terugwerkend tot en met 1-1-2012, jaarlijks worden opgebouwd uit verkoopopbrengsten minus toe te rekenen WSW-geborgde leningen, maar kan nooit meer zijn dan de gemaakte winst (batig saldo) uit verhuur en verkoop. Voor grotere toegelaten instellingen worden geen aanvullende (buffer-) eisen gesteld.

Vraag 157
Welke status heeft de zienswijze van het private WSW, als hoeder van de borg, op de beoordeling van risico's van niet-DAEB investeringen?

Antwoord:
Met de financiële zienswijze wil de regering borgen dat de risico's bij niet-DAEB investeringen niet terugslaan op het DAEB bezit van de toegelaten instelling. Om de gevolgen voor de DAEB tak van de voorgenomen niet-DAEB investering in beeld te brengen is voorzien in een zienswijze van het WSW. De zienswijze van het WSW dient in te gaan op de financiële gevolgen van de voorgenomen niet-DAEB investering voor de DAEB tak van de toegelaten instelling. Uitgangspunt daarbij is dat bij ministeriële regeling te bepalen normen voor financiële parameters waar het WSW normaliter op toetst (zoals de loan-to-value of interest coverage ratio), niet worden overschreden als het niet-DAEB project wordt

uitgevoerd. Mede op basis van de zienswijze van het WSW komt de autoriteit tot een oordeel. Hierin wordt bijvoorbeeld naast de zienswijze ook betrokken of de niet-DAEB investering voldoet aan de rendementstoets.

Aantrekken van financiering

Vraag 74
Bent u bereid een verplichting in het ontwerpbesluit op te nemen voor de toegelaten instelling om voorafgaande toestemming aan de Woonautoriteit woningcorporaties te vragen wanneer de toegelaten instelling voornemens is complexe financiële producten af te sluiten?

Antwoord:
In voorliggend besluit zijn maatregelen opgenomen gericht op het versterken van het financieel beheer van een toegelaten instelling, als uitwerking van het reglement financieel beheer waarover toegelaten instellingen op basis van artikel 55a, tweede lid, van voorliggend wetsvoorstel moeten beschikken. Daarbij is het normenkader voor financieel beheer, verantwoording en intern toezicht dat de regering heeft vastgesteld voor instellingen die een publiek belang dienen, het uitgangspunt. De regering acht het overbodig om additioneel daaraan de gevraagde verplichting in te voeren. Daarbij wordt ook gewezen op de in voorliggend besluit integraal opgenomen vigerende derivatenregeling, waarin complexe derivaten en leningen met ingebouwd derivaat (behoudens een enkele uitzonderingen), zijn verboden. Ook worden soortgelijke regels gesteld aan beleggingen van toegelaten instellingen. Bovendien zijn er regels gesteld aan de kredietwaardigheid van instellingen waarbij toegelaten instellingen middelen mogen aantrekken.

Vraag 158
Welke soorten binnen- en buitenlandse financiers zijn op grond van de criteria in het ontwerpbesluit nu uitgezonderd?

Antwoord:
Het is na invoering van de wet niet meer mogelijk middelen van instellingen aan te trekken die geen bank zijn als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht of geen vergunning hebben als bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, of 2:16, eerste lid, van de Wet op het financieel toezicht. Ook banken die wel aan die criteria voldoen komen niet in aanmerking wanneer zij niet beschikken over ten minste een single A-rating of een daarmee vergelijkbare rating.
Voorts zijn beleggers uitgesloten wanneer zij niet vallen onder artikel 1:1, begripsomschrijving professionele belegger, onderdelen b tot en met r, van de Wet op het financieel toezicht. Bij ministeriële regeling kan de Minister ook toestaan dat banken met een lagere rating financiering verschaffen indien dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van beschikbaarheid van financiering voor toegelaten instellingen
Overigens is financiering door pensioenfondsen en verzekeraars mogelijk. Zij vallen onder definitie van professionele belegger in de Wet op het financieel toezicht.

Vraag 280
Hoe zullen de regels voor beleggen bij ministeriële regeling eruit komen te zien en op welke manier moeten deze aangescherpt worden volgens de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)?

Antwoord:
De regels voor beleggen zullen worden gebaseerd op de op 1-2-2015 in werking getreden «Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten

instellingen volkshuisvesting». Deze beleidsregels zijn positief beoordeeld door de externe toezichthouders op het terrein van handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid. Op dit moment zijn geen signalen ontvangen waaruit blijkt dat een aanscherping van deze regels noodzakelijk is.

Klachtenreglement

Vraag 4
Zal de op te richten klachteninstantie(s) er zijn voor individuele huurders, collectieven of allebei?

Antwoord:
De in het wetsvoorstel opgenomen bepaling dat een wooncoöperatie een regeling moet treffen voor het behandelen van klachten geldt voor elke initiatief dat een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van het wetsvoorstel wenst te zijn. Ongeacht de bezitsvorm.

Vraag 75
Kunnen gemeenten en huurdersorganisaties – bijvoorbeeld door prestatieafspraken – ook vastleggen hoe om te gaan met de oprichting van nieuwe klachtencommissies?

Vraag 163
Zijn de lasten in kaart gebracht van de mogelijke oprichting van nieuwe regionale klachteninstituten?

Antwoord op vraag 75 en 163:
De regering acht het wenselijk dat de klachtenafhandeling van toegelaten instellingen voldoet aan de eisen van het voorstel voor de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenbeslechting consumenten (Implementatiewet). De Implementatiewet voorziet in één enkele instantie of slechts enkele instanties in de zin van deze wet en biedt derhalve geen ruimte om per gemeente en bewonersorganisatie aparte afspraken te maken. Wel is voorzien in een rol voor de Woonbond in deze.

Vraag 76
Wat zijn de lasten van de oprichting van nieuwe regionale klachteninstituten?

Antwoord:
De Implementatiewet voorziet in één enkele instantie of slechts enkele instanties in de zin van deze wet. Indien de sector in overleg met de Woonbond zou kiezen voor aansluiting bij de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC) zou dit betekenen dat de toegelaten instellingen gebruik maken van de voorzieningen en expertise van deze stichting. Dit zou kunnen leiden tot aanzienlijk lagere lasten dan bij mogelijke oprichting van enkele regionale klachteninstituten. De regering is niet op de hoogte van de mogelijkheden die door de sector in overleg met de Woonbond al zijn verkend.

Vraag 77
Is het zo dat woningcorporaties op basis van de Europese Richtlijn (richtlijn ADR consumenten, 2013/11/EU 21 mei 2013) verplicht zijn om nieuwe klachteninstituten op te richten? Vallen klachtencommissies van woningcorporaties onder deze richtlijn? Of is dit uw wens?

Vraag 161
Klopt het dat woningcorporaties nu nieuwe regionale klachteninstellingen moeten oprichten? Aan hoeveel regionale klachteninstellingen denkt u? Of denkt u zelfs aan één landelijke klachtencommissie?

Vraag 162
Uit juridisch onderzoek blijkt dat de klachtenregelingen van woningcorporaties niet onder de Implementatiewet van de EU hoeven te vallen. Bent u daarmee bekend?

Vraag 164
Worden woningcorporaties, gemeenten en verhuurders verplicht om nieuwe klachteninstituten op te richten? Kunnen zij daar van afwijken als zij van mening zijn dat de huidige vormgeving volstaat?

Antwoord op vraag 77, 161, 162 en 164:
Per 1 juli 2015 wordt de inwerkingtreding voorzien van de Implementatiewet. Deze wet is de implementatie van de Richtlijn 2013/11/EU van het Europees parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende alternatieve beslechting van consumentengeschillen. De huidige praktijk in de sector van toegelaten instellingen is dat toegelaten instellingen klachtenbehandeling «in house» organiseren, waarbij elke klachteninstantie zijn eigen reglement en werkwijze heeft. Deze vorm van klachtenbehandeling valt niet onder de reikwijdte van het voorstel voor de Implementatiewet. Dit voorstel gaat namelijk uit van een klachteninstantie die buiten de onderneming is gehuisvest, onafhankelijk is georganiseerd en tevens transparant en uniform is.
De regering acht het wenselijk dat de klachtenafhandeling van toegelaten instellingen aan de eisen van het voorstel voor de Implementatiewet voldoet, omdat een sector die de grootste verhuurder van Nederland is en tevens onder ministerieel toezicht staat, onder hetzelfde regime dient te vallen als andere sectoren die wel aan de Implementatiewet gaan voldoen, zoals de banken en zorgverzekeraars. De regering zal daartoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie (of -instanties) die aan deze eisen voldoet (voldoen). In de Implementatiewet zijn enkele bestaande instanties genoemd die door de overheid erkend zijn zoals de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC) en het klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid). Deze instanties kunnen als voorbeeld dienen voor de inrichting van een mogelijke instantie (of enkele instanties) of er kan zelfs aansluiting bij worden gezocht (SGC). Op deze wijze is te garanderen dat de klachtenbehandeling bij toegelaten instellingen onafhankelijk, uniform en transparant werkt.

Vraag 78
Waarom is het uitgangspunt voor de klachtencommissie een eenzijdig opgesteld voorbeeldreglement van Aedes? In hoeverre zijn andere organisaties hierbij betrokken geweest? Is dit in strijd met de Implementatiewet?

Antwoord:
De regering benadrukt met het voorschrijven van het voorbeeldreglement van Aedes dat er sprake dient te zijn van uniformiteit van geschillenbeslechting bij toegelaten instellingen, hetgeen geheel in lijn is met het voorstel voor de Implementatiewet. Het is de bedoeling dat het vigerende voorbeeldreglement van Aedes en de procedure rond geschilbeslechting in overleg met de Woonbond worden aangepast, zodat ze gaan voldoen aan alle eisen van de Implementatiewet.

Vraag 160
Wanneer acht u klachteninstantie(s) op te richten die aan de eisen voldoen van de Implementatiewet buitengerechtelijke geschilbeslechting consumenten en zal deze instantie ook gelden voor de klachtenafhandeling over particuliere verhuurders?

Antwoord:
De regering acht het wenselijk dat de klachtenafhandeling van toegelaten instellingen aan de eisen van het voorstel voor de Implementatiewet voldoet, omdat deze sector de grootste verhuurder van Nederland is en tevens onder ministerieel toezicht staat. Dit betekent dat de sector zijn systeem van «in house» geschillenbeslechting dient om te vormen naar één instantie of enkele instanties in de zin van de Implementatiewet. Voor de commerciële verhuurders betekent de Implementatiewet dat er ook voor hun huurders in een buitengerechtelijke geschillenbeslechting dient te worden voorzien. Is die er niet dan kunnen verhuurder en huurder zich wenden tot een vangnetcommissie. Het voorstel voor de Implementatiewet voorziet in de oprichting van een dergelijke vangnetcommissie onder de koepel van de Stichting Geschillencommissie voor Consumentenzaken (SGC).

Vraag 165
Gelden de nieuwe regels met betrekking tot het klachtenreglement ook voor andere verhuurders zoals institutionele en particuliere verhuurders? Zou u dit niet beter via de Overlegwet kunnen regelen zodat alle huurders op een gelijke behandeling kunnen rekenen ongeacht wie hun huurbaas is?

Antwoord:
De regering acht het wenselijk dat de klachtenafhandeling van toegelaten instellingen aan de eisen van het voorstel voor de Implementatiewet voldoet, omdat deze sector de grootste verhuurder van Nederland is en tevens onder ministerieel toezicht staat. Dit betekent dat de sector zijn systeem van «in house» geschillenbeslechting dient om te vormen naar één instantie of enkele instanties in de zin van de Implementatiewet. Voor de commerciële verhuurders betekent de richtlijn c.q. de Implementatiewet dat er ook voor hun huurders in een buitengerechtelijke geschillenbeslechting dient te worden voorzien. Is die er niet dan kunnen verhuurder en huurder zich wenden tot een vangnetcommissie. Het voorstel voor de Implementatiewet voorziet in de oprichting van een dergelijke vangnetcommissie onder de koepel van de Stichting Geschillencommissie voor Consumentenzaken (SGC).

Werkdomein van toegelaten instellingen

Het werkdomein

Vraag 170
Klopt het dat een gymzaal die behoort bij een basisschool ook DAEB is?

Antwoord:
Ja, een gymzaal als onderdeel van een basisschool is ook een DAEB activiteit.

Diensten aan bewoners, maatschappelijk vastgoed

Vraag 69
Hoe moet de tekst «ook wordt ruimte geboden voor energieleveranties bij gemengde complexen, indien de toegelaten instelling bijvoorbeeld een deel van de woningen heeft verkocht aan voormalige huurders» uitgelegd worden? Kunt u aangeven hoe en waar dat in de tekst van het BTIV zelf is opgenomen?

Vraag 166
Bent u van mening dat juist in de tijd van duurzaamheid WKO-installaties gepromoot zouden moeten worden? Bent van mening dat duurzame

WKO- installaties bij gemengde wijken, zeker niet belemmerd moet worden door wet- en regelgeving? Bent u van mening dat dit juist via de novelle gestimuleerd moet worden, dit in tegenspraak tot de verontrustende signalen uit het veld?

Antwoord op vraag 69 en 166:
In de memorie van toelichting is aangegeven dat toegelaten instellingen in verband met het verduurzamen van de voorraad en het leveren van een bijdrage aan duurzaamheid in het algemeen, voorzieningen aan hun woningen mogen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woning (zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties e.d.). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Dat type voorzieningen wordt beschouwd als onderdeel van de infrastructuur van een woning; deze zijn niet nader omschreven in het besluit.
In het besluit is dit uitgewerkt in artikel 45 onder a: diensten die door nutsbedrijven kunnen worden geleverd, voor zover die levering niet geschiedt met gebruikmaking van een in of nabij de woongelegenheid aanwezige voorziening. Met dit artikel wordt het leveren van dergelijke diensten ingeperkt tot voorzieningen in of nabij de woningen van de toegelaten instellingen. Dit impliceert ook woningen in uitgeponde complexen.

Vraag 149
Kunt u aangeven of en hoe het mogelijk is de huidige SvN-startersregeling, waarmee veel woningcorporaties een koopwoning voor mensen met een smallere beurs bereikbaar maken, ook onder het nieuwe ontwerpbesluit te continueren?

Antwoord:
De regering acht het wenselijk en heeft het mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen ook na invoering van voorliggend wetsvoorstel en voorliggend besluit (financiële) ondersteuning mogen bieden aan startende kopers. Voorwaarde is dat de koper tot de doelgroep moet behoren (een huishoudinkomen lager dan 38.950 euro).
De ondersteuning mag alleen geboden worden door de tak die de woning verkoopt. Bij verkoop van een woning uit de niet-DAEB tak, mag de starterslening dus alleen door de niet-DAEB tak worden gefinancierd.

Vraag 159
Klopt het dat woningcorporaties en gemeenten ook voor kleine complexen met (DAEB en niet-DAEB) corporatiewoningen en verkochte woningen nu ook het VVE-beheer eerst via een markttoets moeten aanbieden? Is hier een ondergrens voor? Bijvoorbeeld bij slechts enkele woningen? Moet dit iedere keer wanneer een contract verlengd wordt plaatsvinden? Is het denkbaar om tot een bepaalde ondergrens voor dergelijke diensten een markttoets niet toe te staan omdat dit veel uitvoeringslasten scheelt?

Antwoord:
Een toegelaten instelling mag alleen diensten verlenen aan Verenigingen van Eigenaars waar zij zelf lid van is. Indien de toegelaten instelling in die VvE DAEB woningen heeft, mogen die diensten vanuit de DAEB tak verleend worden. Daarmee is geen markttoets noodzakelijk. Worden haar woningen in die VvE vanuit de niet-DAEB tak verhuurd, dan zal de markttoets gelden. De regering is niet voornemens daartoe een ondergrens in te stellen, omdat dit marktverstorend zou werken. Ook kleinere

activiteiten kunnen immers door anderen uitgevoerd worden, zoals lokale ondernemers.

Vraag 167
Wat wordt bedoeld met ondersteuning van huurders bij het installeren van duurzame voorzieningen? Wordt hier ook financiële ondersteuning mee bedoeld?

Antwoord:
Met ondersteuning van huurders wordt bedoeld dat de toegelaten instelling huurders bijvoorbeeld kan met het aanbrengen van voorzieningen. De kosten worden (deels) doorberekend in de huur dan wel in de servicekosten. Het gaat daarbij dus niet om het geven van een financiële bijdrage.

Vraag 168
Hoeveel bureaucratie en hoeveel kosten kunnen worden bespaard als er een drempelbedrag wordt ingevoerd om over te gaan tot een markttoets, zoals Aedes oppert? Heeft u niet overwogen om een drempelbedrag in zijn algemeenheid in te bouwen t.a.v. de markttoets, zeker in relatie tot de administratieve lastendruk? Bijvoorbeeld een bedrag van € 500.000 bij bouwprojecten (zijnde de twee hoekwoningen in een rijtje woningen) en € 200.000 bij levering van diensten bij gemengde complexen?

Vraag 169
Kunnen kopers van corporatiewoningen via de markttoets verplicht worden hun VVE-beheer bij een andere partij dan de corporatie onder te brengen?

Antwoord op vraag 168 en 169:
Zoals in de antwoorden op overige vragen is aangeven is de regering van mening dat commerciële activiteiten niet tot de kerntaak van een toegelaten instelling behoren. Voor investeringen in niet-DAEB activiteiten komen dan ook in de eerste plaats marktpartijen in aanmerking. Die marktpartijen hoeven niet altijd te bestaan uit grote beleggers of ontwikkelaars. Ook een private investeerder zou enkele woningen kunnen ontwikkelen. Waar het gaat om levering van diensten zijn er bijvoorbeeld ook administratiekantoren die diensten aan VvE's verlenen. De regering vindt het dan ook niet wenselijk een ondergrens voor de markttoets op te nemen. Met de markttoets wordt ook niet uitgesloten dat de toegelaten instelling de werkzaamheden uiteindelijk zal uitvoeren. Wanneer marktpartijen geen belangstelling hebben dan kan de toegelaten instelling de activiteiten uitvoeren (mits tegen marktconforme condities en de risico's beperkt zijn). De markttoets maakt dat proces transparant.

Vraag 182
Het in dienst hebben van een huismeester wordt wel benoemd in de toelichting, maar niet in het bijbehorende artikel 49. Is dit correct of moet het artikel worden aangepast?

Antwoord:
In artikel 49 zijn de taken van de toegelaten instelling benoemd. Zij kan een deel van die taken opdragen aan de huismeesters, maar ook aan andere medewerkers. De huismeester is als een voorbeeld in de toelichting genoemd. Het artikel hoeft niet te worden aangepast.

Vraag 183
Op welke wijze kan een toegelaten instelling bijdragen aan het woongenot en de leefomgeving als een deel van de woningen zijn verkocht?

Antwoord:
In artikel 45, tweede lid onder f van voorliggend wetsvoorstel en in artikel 49, 1e lid onder b en c is aangegeven dat toegelaten instellingen mogen investeren in leefbaarheid voor wat betreft aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken en mogen bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. Deze bijdragen zijn niet uitsluitend beperkt tot de eigen huurders. Conform het amendement van het lid Schouten c.s. staat het de toegelaten instelling vrij om te investeren in deels uitgeponde complexen ten behoeve van de eigen huurders, maar ook ten behoeve van de bewoners van verkochte woningen.

Vraag 184
Wie kan er worden aangesproken als bijvoorbeeld voortuinen van corporatiewoningen worden onderhouden, maar voortuinen van verkochte corporatiewoningen verloederen in dezelfde straat? Wie lost dit op?

Antwoord:
De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van tuinen van verkochte woningen van toegelaten instellingen ligt bij de nieuwe eigenaren. Toegelaten instellingen kunnen betrokken zijn bij het onderhoud van tuinen van hun huurders, maar ook daar zijn huurders primair zelf verantwoordelijk voor. Pas bij overlast of onhygiënische situaties is het denkbaar dat de toegelaten instelling in verband met de leefbaarheid ingrijpt bij de eigen huurders.Bij deels uitgeponde complexen kan de toegelaten instelling bij overlast ook investeren in de leefbaarheid als het kopers van voormalige woningen van de toegelaten instelling betreft.

Vraag 185
Wanneer er sprake is van overlast in een wooncomplex, dat zowel bestaat uit corporatiewoningen als eigen woningen (bijvoorbeeld een wooncoöperatie), wie is er dan verantwoordelijk voor het tegengaan of bestrijden van de overlast? Graag een verantwoordelijke bij geluidsoverlast, bij overlast van ongedierte, bij vandalisme in de gemeenschappelijke ruimten, zoals de opgang.

Antwoord:
Als verhuurder heeft de toegelaten instelling, mede op basis van het Burgerlijk Wetboek, de plicht om het woongenot van de bewoner te garanderen. Indien de bewoners onderling geen oplossing vinden voor eventuele geschillen, bijvoorbeeld geluidsoverlast, kan de toegelaten instelling gehouden zijn actie te ondernemen. Daarbij hoeft de toegelaten instelling zich niet te beperken tot de woningen die zij zelf verhuurt, maar mag zij optreden in het gehele complex. Wel zal dit in de meeste gevallen via de VvE geregeld moeten worden. De VvE is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke delen van een complex en zal, bijvoorbeeld, de opdracht voor het herstellen van schade in gemeenschappelijke ruimten of het bestrijden van overlast van ongedierte verstrekken.

Vraag 186
Waar liggen exact de grenzen wat wel of niet onder «leefomgeving» of «woongenot» gerekend mag worden als het gaat veiligheid, welzijn, gezondheid en hygiëne?

Antwoord:
Toegelaten instellingen mogen op het terrein van leefbaarheid investeren. Voor wat betreft het woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het

leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van andere maatschappelijke organisaties, betreft het uitsluitend de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling. De achter-de-voordeur-problematiek kan samenhangen met welzijn, gezondheid of hygiëne van de huurders. Voor wat betreft aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid, is dit voor eigen huurders maar ook voor bewoners van verkochte woningen mogelijk. De woonomgeving betreft dus de ruimte die direct grenst aan de eigen woningen en gebouwen dan wel de verkochte woningen. «Woongenot» is subjectief. De toegelaten instelling kan optreden na klachten over de verstoring van het woongenot van haar huurders én in geval het uitgeponde woningen betreft.
De openbare ruimte is nadrukkelijk het terrein van de gemeente, de algemene veiligheid is het terrein van de politie.

Leefbaarheid

Vraag 60
Overweegt u in de toekomst ook een benchmark voor te schrijven voor de uitgaven op leefbaarheid (op corporatieniveau), met daaraan gekoppeld een oordeel van de huurders van die toegelaten instellingen over de leefbaarheid in hun wijk?

Antwoord:
De benchmark is een instrument van Aedes opgesteld voor en door de leden. In het eerste jaar, 2014, heeft Aedes een benchmark openbaar gemaakt op basis van de netto beïnvloedbare bedrijfslasten in relatie tot de klanttevredenheid. Aedes is nu bezig met het aanvullen van de benchmark op het onderdeel onderhoudslasten. Het is de bedoeling dat de benchmark doorgroeit tot een brede, integrale benchmark, waarin maatschappelijk presteren een grotere rol gaat spelen: betaalbaarheid, bereikbaarheid en kwaliteit. De regering zal er bij Aedes op aandringen dat op basis van eenduidige en heldere definities ook de investeringen en activiteiten op het terrein van leefbaarheid als onderdeel van het totaal van bedrijfslasten inzichtelijk worden in de benchmark.

Conform de motie Knops zal Aedes worden verzocht een jaar na inwerkingtreden van voorliggend wetsvoorstel deelname aan de Aedes-benchmark te evalueren en indien niet alle toegelaten instellingen vanaf 1 januari 2017 deelnemen aan de openbare Aedesbenchmark, overweegt de regering alsdan een verplichting daartoe in voorliggend besluit op te nemen.

Vraag 131
Leefbaarheidsuitgaven verschillen, zo liggen deze in stedelijke gebieden bij woningcorporaties met veel bezit in achterstandswijken vaak hoger. Moeten deze woningcorporaties hun activiteiten terugbrengen? Is er speelruimte om de grens iets op te trekken of een gemotiveerde afwijking toe te staan?

Vraag 173
Kunt u toelichten hoe u tot het bedrag van € 100 per DAEB verhuureenheid per jaar bent gekomen en hoe dit bedrag zich verhoudt tot de diversiteit in de leefbaarheidsopgave die in elke buurt anders is?

Vraag 174

Is het voor een toegelaten instelling mogelijk om bij uitzondering meer dan € 100 per DAEB verhuureenheid per jaar uit te geven aan leefbaarheid, onder de voorwaarde dat de leefbaarheidsopgave wel binnen de wettelijke kaders valt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 177
U kiest er voor om de leefbaarheidsuitgaven als invulling van het amendement Schouten c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 45) te maximeren op € 100 per DAEB woning? Kunt u deze keuze motiveren aangezien uit de Aedesbenchmark is op te maken dat de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven zo'n € 118 per woning bedragen en de leefbaarheidsuitgaven vaak enorm verschillen tussen woningcorporaties die actief zijn in achterstandswijken en woningcorporaties die niet actief zijn in achterstandswijken? Moeten de woningcorporaties in achterstandswijken hun activiteiten terugbrengen? Of bent u bereid de grens op te trekken of een gemotiveerde afwijking toe te staan dan wel een grens te stellen op twee maal het gemiddelde, dus € 200 per DAEB woning om te voorkomen dat juist de meest kwetsbare wijken en hun bewoners de dupe worden van deze administratieve benadering?

Vraag 179
Van welke definitie voor leefbaarheid is uitgegaan bij de bepaling van het bedrag van € 100 per DAEB woning? Het bedrag van € 100 lijkt afgeleid van het landelijk gemiddelde dat de woningcorporaties aan leefbaarheid besteden, maar ook daarbij is de definitie niet helder omschreven. Is het risico daarom niet groot dat hier appels met peren worden vergeleken?

Vraag 180
Bent u bereid het ontwerpbesluit aan te passen zodat het bedrag voor leefbaarheid jaarlijks zal worden geïndexeerd?

Vraag 181
Welke definitie van leefbaarheid wordt gehanteerd? En is dit dezelfde definitie die gehanteerd is bij de berekening van het gemiddelde bedrag van € 100 dat woningcorporaties besteden aan leefbaarheid? Graag een toelichting.

Antwoord op vraag 131, 173, 174, 177, 179, 180 en 181:
Het bedrag van maximaal € 100 per woongelegenheid is gebaseerd op de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven in 2012 en 2013 volgens de cijfers uit de VerantwoordingsInformatie (dVI) en op basis van de daar gehanteerde definitie. Op basis van de dVI is in 2013 het rapport opgesteld «Presteren Woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012», (Companen, Advies voor Woningmarkt en Leefomgeving, november 2013) en in 2014 het rapport «Volkshuisvestelijk Presteren van Woningcorporaties in 2013», (ABF Research, december 2014).

In deze rapporten komen respectievelijk de volgende gemiddelde bedragen per verhuureenheid naar voren: 2012- € 105, 2013- € 112. Companen heeft over 2012 aangegeven dat in de G4 en in de G27 hogere gemiddelde bedragen werden besteed (respectievelijk € 146 en € 136).

Gezien het uitgangspunt dat de toegestane leefbaarheidactiviteiten zullen worden beperkt, volstaat het gemaximeerde bedrag van € 100 euro per woongelegenheid. Onder dit plafond kunnen toegelaten instellingen al naar gelang de lokale omstandigheden inspelen op de gevraagde diversiteit.

In het wetsvoorstel is er niet in voorzien dat toegelaten instellingen een hoger gemiddeld bedrag mogen besteden, ook niet in gemeenten met

veel achterstandswijken. Zij kunnen in overleg met gemeenten prioriteiten stellen binnen een tijdsperiode of naar wijken. Het is de bedoeling dat onder andere gemeente, politie en andere maatschappelijke organisaties taken oppakken die primair bij hun competentie horen, maar die in het verleden geheel of gedeeltelijk door toegelaten instellingen zijn opgepakt.

Het landelijk gemiddelde van € 100 per woongelegenheid is te herleiden tot de dVI. De definitie op basis waarvan toegelaten instellingen zich verantwoorden over hun uitgaven met betrekking tot leefbaarheid gelden voor alle toegelaten instellingen. Bij de aanpassing van de dVI zullen ook de definities voor investeren in leefbaarheid worden aangepast op het besluit. Op dit moment is er niet in voorzien het bedrag te indexeren.

Vraag 132
Een kapper wordt genoemd als bedrijfsmatige activiteit in een gemeenschapscentrum. Klopt het dat een huisartsenpost bijvoorbeeld ook geldt als bedrijfsmatige activiteit? Kan een schema gegeven worden met de meest voorkomende activiteiten met de daarbij behorende aanduiding van bedrijfsmatig (of niet)?

Antwoord:
Er is geen overzicht van de meest voorkomende bedrijfsmatige activiteiten die naast maatschappelijke activiteiten zijn of zouden kunnen zijn ondergebracht in een gemeenschapscentrum. De mogelijkheid om bedrijfsmatig actief te zijn in maatschappelijk vastgoed zoals een gemeenschapscentrum is begrensd naar vloeroppervlak (10%).

Een huisartsenpost is op dit moment toegestaan maar zonder borging van het WSW. In de nieuwe regelgeving mag de toegelaten instelling zelf geen huisartsenpost oprichten (behalve in de niet-DAEB tak). Het zou wel kunnen als het past in de 10% vloeroppervlak van maatschappelijk vastgoed zoals het gemeenschapscentrum.

Vraag 175
Kunt u aangeven waar het amendement Schouten c.s. over waarborgen dat woningcorporaties actief blijven op het terrein van leefbaarheid (Kamerstuk 33 966, nr. 45) is terug te vinden in de tekst van het ontwerpbesluit?

Antwoord:
Artikel 49: Het amendement Schouten c.s. met betrekking tot leefbaarheid is opgenomen in artikel 49, 2e lid. Daarnaast geeft artikel 49, 1e lid onder c de ruimte die het amendement beoogt: bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. Dit is niet uitsluitend gericht op de eigen huurders.

Vraag 176
In het amendement Schouten c.s. (Kamerstuk 33 966, nr. 45) worden situaties beschreven waar woningcorporaties samen met de gemeente investeren in bijvoorbeeld een achter-de-voordeurproject en dat woningcorporaties ook kunnen investeren in de leefbaarheid van complexen waar bijvoorbeeld een aantal woningen is verkocht. Hoe valt dit te rijmen met de zeer strikte formulering in artikel 49, lid1.a waarin dit wordt beperkt middels de formulering: «uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling»?

Antwoord:
In de toelichting van het amendement Schouten c.s. is sprake van bijdragen aan leefbaarheid om het huurgenot te waarborgen, ook in

complexen waar een deel van het bezit verkocht is. Het amendement spreekt echter niet over de achter-de-voordeuraanpak. Met het oog op dit amendement is in artikel 49, 1e lid onder c geen beperking opgenomen tot de eigen huurders. In artikel 49, 1e lid onder a is die beperking wel opgenomen, omdat toegelaten instellingen alleen betrokken kunnen zijn bij de achter-de-voordeuraanpak bij de eigen huurders. In deze aanpak kan het gaan om vele vormen van problematiek, maar dit hoeft niet per definitie overlastgevend te zijn voor de omgeving. Pas bij overlast kan op basis van artikel 49, 1e lid onder c ruimer gehandeld worden.

Vraag 178
Zou juist in deze tijd waarin radicalisering dagelijks in het nieuws is niet extra mogelijkheden aan woningcorporaties moeten worden geboden om, in samenwerking en verbinding met andere partijen, extra aan leefbaarheid te doen juist ter voorkoming van radicalisering?

Antwoord:
De taken van een toegelaten instelling liggen primair op het terrein van het wonen. Investeren in leefbaarheid hoort daar bij als het gaat om het bestrijden van overlast, een schone woonomgeving en veiligheid. Daarnaast mag de toegelaten instelling bijdragen aan woonmaatschappelijk werk, bijvoorbeeld via de achter-de-voordeuraanpak. Als op deze wijze kan worden bijgedragen aan het voorkomen van radicalisering, dan is dat een taak voor toegelaten instellingen. Daarbij is echter nadrukkelijk aan de orde dat andere maatschappelijke organisaties een primaire taak hebben in het oplossen van die problematiek. De toegelaten instelling draagt daar alleen aan bij.

Gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming

Vraag 171
Waarom wordt er uitgegaan van 10% van het brutovloeroppervlak en niet een hoger percentage of een nettovloeroppervlak als het gaat om kleinschalige commerciële activiteiten in maatschappelijk vastgoed?

Antwoord:
In het voorliggende besluit wordt toegestaan dat een klein deel, 10%, van het maatschappelijk vastgoed in een gebouw gebruikt kan worden voor commerciële activiteiten. Een hoger percentage is niet in lijn met voorliggend wetsvoorstel, waarbij toegelaten instellingen worden geacht zich toe te leggen op hun kerntaken.
Binnen de toegestane mogelijkhedenkan gedacht kan worden aan kleine diensten, zoals een kapper of een zzp-er in een buurtgebouw. Daarbij wordt het brutovloeroppervlak gehanteerd omdat het nettovloeroppervlak tot een onrealistisch klein aantal vierkante meters zou leiden. In zorgvastgoed mogen toegelaten instellingen tot 1 januari 2021 voor maximaal 25% van het brutovloeroppervlak van de gebouwen commerciële verhuur in de DAEB tak onderbrengen. Zij moeten dit voor 1 januari 2017 vastleggen.

Vraag 172
Waarom mogen ruimten voor kleinschalige culturele of creatieve activiteiten niet meer gebouwd of beheerd worden door een toegelaten instelling, omdat deze vaak gericht zijn op buurtgenoten en er een relatie is met de bewoners? Of wordt er met het woord «cultureel» wat anders bedoeld dan creatief?

Antwoord:
Indien toegelaten instellingen ruimten ten behoeve van kleinschalige culturele of creatieve activiteiten verhuren of in maatschappelijk vastgoed

dergelijke activiteiten toestaan, kan dat zo blijven. Zij mogen echter geen nieuwe ruimten voor dergelijke activiteiten verhuren of dergelijke activiteiten nieuw toestaan in maatschappelijk vastgoed. Het huisvesten van een theater, bioscoop of museum heeft geen relatie met het wonen en is geen taak voor toegelaten instellingen. Het huisvesten van een wijk- of buurtbibliotheek blijft mogelijk. Het faciliteren van creatieve activiteiten van huurders of bewoners is een taak van welzijnsorganisaties. Zij zijn primair zelf verantwoordelijk voor de huisvesting en het begeleiden van de activiteiten. Wel is het mogelijk dat dergelijke activiteiten worden uitgevoerd in de 10% vloeroppervlakte waar kleinschalige commerciële huurders gehuisvest kunnen worden.

Voorwaarden voor de uitvoering van DAEB taken

Vraag 1
Wordt de inkomensgrens voor woningtoewijzing automatisch verlaagd naar € 34.911 als de tijdelijke verruiming naar € 38.950 afloopt in het Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: ontwerpbesluit)?

Antwoord:
Zoals beschreven in artikel 16, eerste lid sub a en b van het voorliggende besluit wordt de inkomensgrens voor woningtoewijzing automatisch verlaagd als de tijdelijke verruiming naar 38.950 euro afloopt. Hierbij zij opgemerkt dat het bedrag van € 34.911 als inkomensgrens geldt bij ingang van de wet en dat dit bedrag jaarlijks bij ministeriële regeling wordt gewijzigd.

Vraag 187
Hoe wordt gewaarborgd dat goed inzichtelijk is dat inderdaad ten minste 80% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911?

Antwoord:
Toegelaten instellingen moeten zich via de jaarstukken verantwoorden over de woningtoewijzingen. Daarbij dienen zij onderscheid te maken tussen de diverse huurprijsgrenzen (ook die in het kader van de huurtoeslag) en dienen zij aan te geven of het inkomen van betrokkenen boven, dan wel onder de genoemde toewijzingsgrens lag. Per juli 2015 komt daar ook de grens van € 38.950 bij. Op deze wijze wordt inzichtelijk hoe de vrijkomende woningen zijn toegewezen.

Vraag 188
Waarom wordt 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015) wanneer de motie Monasch c.s. over verhogen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot € 43.000 (Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 24) uitgaat van een percentage van 20%?

Antwoord:
Op grond van het EC-vrijstellingsbesluit voor diensten van algemeen economisch belang dient tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 34.911). Dit percentage wordt met de komende wetswijziging tijdelijk verlaagd naar 80.
De overige 10% van de vrijkomende huurwoningen is thans vrij toewijsbaar. Daarmee kunnen niet alleen huishoudens uit de inkomensgroep tot € 38.950, maar ook – indien omstandigheden daar om vragen – huishoudens met een inkomen daarboven een sociale huurwoning verkrijgen. Met een invulling van 20% zou deze laatste mogelijkheid

komen te vervallen. Daarom heeft de regering ervoor gekozen dat van de 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen die aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 mag worden toegewezen, de helft daadwerkelijk vrij toewijsbaar is en de andere helft is bestemd voor de groep huishoudens tot aan de inkomensgrens van € 38.950.

Vraag 189
Hoe komt de afzonderlijke verantwoording voor de toewijzing door toegelaten instellingen vóór 1 juli en na 1 juli 2015 eruit te zien en levert dit niet veel bureaucratie op voor toegelaten instellingen?

Antwoord:
In de verantwoording over de naleving van de passendheidsnorm wordt ook in 2015 het volledige kalenderjaar in ogenschouw genomen. Hierover behoeven de toegelaten instellingen geen afzonderlijke verantwoording in te richten, want ook nu al rapporteren zij over het percentage passende toewijzingen. Bij het overgangsregime zoals dat is geregeld in artikel 119 van het ontwerpbesluit, wordt in het tempo waarin toegelaten instellingen die nog niet voldoen aan de passendheidsnorm daar in drie jaar naar kunnen toegroeien. Hierin is rekening gehouden met het feit dat in 2015 pas vanaf 1 juli een wettelijk afdwingbare norm geldt. In dat jaar behoeft slechts 20% te worden ingelopen van het verschil tussen het percentage in 2014 gerealiseerde passende toewijzingen en de norm.

Vraag 190
Moet een woningcorporatie huurders gaan vragen naar een zorgplan? Kan een woningcorporatie dat zomaar doen? Hoe verhoudt zich dat tot de privacy van een huurder? Wie gaat die gegevens dan beheren?

Vraag 191
Hoe kan een woningcorporatie toetsen of een huurder minstens tien uur verzorging krijgt? Is een indicatie daarvoor voldoende?

Antwoord op vraag 190 en 191:
In voorliggend besluit is opgenomen dat huishoudens met personen met een gespecificeerde zorgbehoefte tot de doelgroep behoren, ongeacht het inkomen. Het gaat om personen met een indicatie voor verblijf of voor assistentie bij de algemene dagelijkse levensbehoefte, of personen die recht hebben op ten minste 10 uur verzorging of verpleging per week voor een periode van ten minste één jaar. Deze huishoudens behoren op grond van de huidige tijdelijke regeling ook al tot de betreffende doelgroep van toegelaten instellingen.
Indien een huurder met een inkomen boven de inkomensgrens op grond van zijn zorgbehoefte in een sociale huurwoning gehuisvest wil worden, moet die huurder aantonen tot de in voorliggend besluit aangewezen groep zorgbehoevenden te behoren. Met het zorgplan beschikt deze groep zorgbehoevenden over een indicatie die daarvoor gebruikt kan worden. Indien de huurder niet aantoont tot de aangewezen groep zorgbehoevende te behoren, zal een normale inkomenstoets uitgevoerd moeten worden. Voor de toewijzing hoeft een toegelaten instelling niet te controleren waaruit de te leveren zorg bestaat en of de zorg daadwerkelijk geleverd wordt. De toegelaten instelling toetst slechts of de betreffende huurder tot de aangewezen groep zorgbehoevenden behoort. Net als in de huidige tijdelijke regeling het geval is, wordt uit oogpunt van bescherming van persoonsgegevens geregeld dat toegelaten instellingen de aldus verkregen gegevens uitsluitend mogen gebruiken voor de toets in het kader van de toewijzing en deze slechts mogen bewaren tot het moment waarop de rechtmatigheid van die toewijzing door de toezichthouder is beoordeeld. Verder is eenieder die kennis neemt van deze

gegevens verplicht tot geheimhouding, tenzij dit volgens een wettelijke verplichting anders is geregeld.

Passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag

Vraag 5

Wanneer zal de nieuwe passendheidsnorm worden geëvalueerd en mogelijk worden aangepast?

Antwoord:

Er is niet voorzien in een formele evaluatie van de passendheidsnorm. De Autoriteit woningcorporaties voert het toezicht op de naleving van de passendheidsnorm uit. Ook zal, net als de voorgaande jaren, in het jaarlijks uit te brengen verslag van de werking van de Wet op de huurtoeslag, worden gemonitord hoe het aandeel huurtoeslagontvangers met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen zich ontwikkelt.
Tevens leveren andere periodieke rapportages, zoals bijvoorbeeld de Staat van de volkshuisvesting, informatie op over de toewijzing van betaalbare woningen aan de huurders met recht op huurtoeslag. Als in de toekomst uit een en ander mocht blijken dat de passende woningtoewijzing niet naar behoren verloopt, zal de regering zo nodig kunnen besluiten tot aanpassing van de passendheidsnorm.

Vraag 6

Hoe verhoudt de nieuwe passendheidsnorm zich tot het verruimen van de inkomensgrenzen en het beschikbaar stellen van 10% van de woningen als «vrije ruimte»?

Antwoord:

De nieuwe passendheidnorm enerzijds en de tijdelijke verruiming van de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen tot € 38.950 euro, met de mogelijkheid om 10% van de sociale huurwoningen aan hogere inkomens toe te wijzen anderzijds, vormen het kader waarbinnen de toegelaten instellingen, in nauw overleg met gemeenten en huurders, aan een zorgvuldige woonruimtetoewijzing vorm dienen te geven. Daarbinnen zullen de betaalbare woningen, met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, primair beschikbaar gesteld dienen te worden aan de huishoudens met de laagste inkomens, dus de doelgroep met recht op huurtoeslag. Voor huishoudens met een inkomen buiten het bereik van de huurtoeslag staat de wat duurdere sociale woningvoorraad open en uiteraard ook de betaalbare huurwoningen voor zover die niet nodig zijn voor de huisvesting van huishoudens met recht op huurtoeslag.

Vraag 7

De passendheid richt zich in voorliggend ontwerpbesluit op het moment van verhuren. Is het mogelijk om van een eenmalige passenheidstoets naar een periodieke passendheidstoets te gaan? Welke stappen zijn daarvoor nodig?

Vraag 218

Waarom kiest u niet voor een periodieke passendheidstoets op corporatieniveau? Deelt u de mening dat wat na het moment van verhuren gebeurt in de vorm van huurstijgingen gevolgen voor de passendheid en daarmee de efficiënte en effectieve inzet van de woningvoorraad van de woningcorporaties of wel de efficiënte en effectieve inzet van het maatschappelijk vermogen dat de woningcorporaties beheren heeft? Organiseert de éénmalige passendheidstoets niet slechts het scheefhuren van de toekomst?

Antwoord op vraag 7 en 218:

De nieuwe passendheidsnorm is inderdaad gericht op het moment van aangaan van de huurovereenkomst. Voor de gevallen waarin het inkomen van het huishouden na het aangaan van de huurovereenkomst stijgt tot boven het niveau van de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, vervalt uiteraard in eerste instantie het recht op huurtoeslag. Afhankelijk van de mate van inkomensstijging kan het huurniveau van de woning geleidelijk meer in overeenstemming met hogere inkomen worden gebracht door toepassing van de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, uiteraard voor zover de kwaliteit van de woning dit toelaat. Ook stimuleert de inkomensafhankelijke huurverhoging dat huishoudens met een hoger inkomen op zoek gaan naar een meer bij het inkomen passende (koop)woning, waarmee de zogeheten goedkope scheefheid wordt bestreden. Een periodieke passendheidstoets zou een periodieke inkomenstoets betekenen, waarin geoordeeld wordt of het inkomen van de huurder nog passend is bij het type huurwoning dat hij bewoont en of hij ofwel de woning moet worden verlaten ofwel dat de huur van de moet worden verhoogd.

Vraag 192
U wilt dat er weer passend wordt toegewezen, maar zijn er voldoende woningen tot aan de aftoppingsgrens (van € 575,87, voor grotere huishoudens € 618,24) om deze huurders in te huisvesten? Graag een toelichting bij het antwoord.

Vraag 193
Hoe zal de ontwikkeling van de wachtlijsten op een huurhuis zijn als toegelaten instellingen aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens?

Vraag 201
Waarop baseert u de gedachte dat, zowel gedurende de overgangstermijn als daarna, de passendheidsnorm niet zal leiden tot een vermindering van de kansen van huishoudens met een huurtoeslag op het vinden van een passende woning, met een huurprijs onder de aftoppingsgrens?

Vraag 202
Het huurniveau in de sociale huursector is de afgelopen jaren fors gestegen, daardoor is de kernvoorraad kleiner geworden. Vraag en aanbod komen sluiten dan niet op elkaar aan. Graag een reactie.

Vraag 208
Kunt u aangeven welke maatregelen toegelaten instellingen kunnen treffen om aan de 95% eis te voldoen zonder dat dit leidt tot een toename van de wachttijd voor woningzoekenden met een laag inkomen?

Vraag 213
Kunt u aangeven of en hoe huurtoeslaggerechtigden op termijn nog in nieuwbouwwoningen terecht kunnen?

Vraag 222
Hoe verhoudt het niet passend toewijzen van dit moment zich tot de bereikbaarheid van betaalbare huurwoningen en hoe zal dat over drie jaar verbeterd zijn?

Antwoord op vraag 192, 193, 201, 202, 208, 218, 213 en 222:
Er zijn voldoende betaalbare woningen om de huurtoeslagpopulatie te huisvesten. 82% van het bezit van de toegelaten instellingen heeft een huur tot aan de aftoppingsgrens; dat zijn bijna 2 miljoen woningen. Dit aantal is groter dan het aantal huurders dat vanwege de passend-

heidsnorm onder de aftoppingsgrens gehuisvest zou moeten worden. Met een zorgvuldige woningtoewijzing aan huurders met huurtoeslag en huurders zonder huurtoeslag kunnen de nieuwe regels binnen de bestaande huurverdeling opgevangen worden.
Ook de beschikbare mutatiegegevens laten zien dat hier ruimte voor is. Volgens Woon2012 werden zo'n 26.000 huurtoeslagontvangers per jaar door toegelaten instellingen na verhuizing gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens. Daar staat tegenover dat zo'n 51.000 huishoudens zonder huurtoeslag door toegelaten instellingen werden gehuisvest na verhuizing tegen een huur lager dan de aftoppingsgrens. Volgens WoOn 2012 werden in twee jaar 234.000 huurwoningen van toegelaten instellingen onder de aftoppingsgrens verhuurd terwijl er 213.000 huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest zijn. Als er lokaal sprake zou zijn van een er scheve verhouding tussen het aantal woningzoekenden met recht op huurtoeslag en het aantal betaalbare huurwoningen, ligt het in de rede dat de toegelaten instelling ervoor kiest om waar nodig voor de betaalbare huisvesting van de lage inkomensgroep, de huren na mutatie lager vast te stellen, of in elk geval minder huurharmonisatie toe te passen. Dit geldt ook als in de huidige verdeling niet voldoende passende huisvesting (bijvoorbeeld voor grotere huishoudens) voor de gewenste huur beschikbaar zou zijn.
De overige voorraad woningen met een huur boven de aftoppingsgrens kan, evenals dat deel van de betaalbare voorraad dat niet ingezet behoeft te worden voor de huisvesting van huurders met recht op huurtoeslag, worden toegewezen aan huurders met een inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrenzen.
Het kabinet gaat er vanuit dat, met een dergelijke gerichte woningtoewijzing, het (her)invoeren van de passendheidsnorm geen negatief effect zal hebben op de ontwikkeling van de wachtlijsten van woningzoekenden c.q. op de kansen van huishoudens met huurtoeslag op het vinden van een passende en betaalbare woning.

Vraag 194
Klopt het dat huurders met huurtoeslag voor het overgrote deel (95%) vanaf 2018 niet meer mogen kiezen voor een woning boven de aftoppingsgrens? Hoe verhoudt zich dat tot de vrije keuze van een huurder en het verbod om minimum inkomenseisen te stellen?

Vraag 210
Kunt u aangeven of huurders met huurtoeslag voor het overgrote deel (95%) vanaf 2018 niet meer mogen kiezen voor een woning boven de aftoppingsgrens (ongeveer € 600)? Hoe verhoudt zich dat tot de vrije keuze van een huurder en het verbod om minimum inkomenseisen te stellen?

Antwoord op vraag 194 en 210:
De verplichting voor toegelaten instellingen om ten minste 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning met een huur tot aan de aftoppingsgrens te verhuren, houdt inderdaad in dat deze huurders niet de vrijheid hebben om te kiezen voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, behoudens die gevallen waarin de toegelaten instelling gebruik zou willen maken van de 5%-marge. Met de maatregel wordt beoogd de huurder te beschermen tegen – in relatie tot zijn inkomen – te hoge huurprijzen. Dit is geen nieuw fenomeen: ook nu al kunnen huurders die huurtoeslag ontvangen geen woning accepteren met een huurprijs boven de maximale huurgrens van de huurtoeslag.
Bij de passendheidsnorm worden geen minimuminkomenseisen gesteld.

Vraag 195

Neemt de Minister deze maatregel voor de huurders? Of neemt de Minister deze maatregel voor de rijksbegroting? Wat is het effect op de rijksbegroting bij het wel of niet nemen van deze maatregel?

Vraag 207
Kunt u aangeven hoeveel huurtoeslag het de schatkist scheelt als er per 1 januari 2016 95% passend wordt toegewezen?

Vraag 211
Neemt u de maatregel van de passendheidsnorm voor de huurders? Of neemt u deze maatregel voor de rijksbegroting? Wat is het effect op de rijksbegroting?

Vraag 225
Wat is het effect van de passendheidstoets op de rijksbegroting?

Antwoord op vraag 195, 207, 211 en 225:
Deze maatregel levert zowel een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen, als aan de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag. Gegeven de relatief hoge eigen bijdrage voor de huurder bij huren boven de aftoppingsgrens is huisvesting onder deze grens gewenst. Daarbij draagt matiging van de huren voor huurtoeslagontvangers bij aan de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag.
Het exacte gevolg van de maatregel voor de rijksbegroting hangt sterk af van de uiteindelijke huren die toegelaten instellingen naar aanleiding van de maatregel gaan vragen. Op dit moment wordt ongeveer € 30 miljoen aan huurtoeslag verstrekt voor het deel van de huren die boven de aftoppingsgrenzen uitkomen. Bij voortzetting van het patroon van de afgelopen jaren, waarbij na mutatie steeds meer boven de aftoppingsgrens werd toegewezen, zou dit bedrag oplopen. Er van uitgaande dat toegelaten instellingen mede op grond van de regeling nu bij nieuwe toewijzingen meer gaan huisvesten tegen een gemiddeld voor de populatie geldende huur (in plaats van een huur op of boven de aftoppingsgrenzen) kan op termijn de besparing ten opzichte van ongewijzigd beleid oplopen tot circa € 200 miljoen. Gezien de overgangsregeling en aangezien de regeling enkel effect heeft voor nieuwe toewijzingen, is het effect in de eerste jaren beperkter en afhankelijk van de mutatiegraad van de voorraad.

Vraag 196
Kunt u aangeven hoe de maatregel met betrekking tot het passend toewijzen zich verhoudt tot de afspraken met de sector met betrekking tot de verdiencapaciteit? Deze hogere huren zijn toch nodig ter bekostiging van de verhuurderheffing, zoals door het kabinet beoogd?

Vraag 212
Hebben woningcorporaties na invoering van de passendheidsnorm nog verdienvermogen over om andere lokale opgaven op te pakken, zoals het investeren in zaken als wonen en zorg, herstructurering en energiebesparende maatregelen?

Vraag 220
Hoe verhoudt het introduceren van de passendheidstoets zich tot het betalen van de verhuurderheffing, ofwel wordt het voor woningcorporaties veel moeilijker om de verhuurderheffing te kunnen opbrengen?

Antwoord op vraag 196, 212 en 220:
Het effect van de passendheidsnorm op de huuropbrengsten van toegelaten instellingen hangt af van hoe de toegelaten instellingen hier mee omgaan. Het effect lijkt beperkt en goed op te vangen, zodat de

investeringscapaciteit voor andere lokale opgaven hierdoor niet geschaad behoeft te worden.
Zoals al eerder (antwoord op vragen 259 e.v.) is aangegeven, kan door een zorgvuldige woningtoewijzing vaak al aan de norm worden voldaan zonder tot huurverlaging over te gaan.
Voor zover in sommige gevallen deze mogelijkheid niet voldoende aanwezig is, zal het om een beperkt effect op het totaal aan huurinkomsten gaan. Het betreft immers alleen huurders in de doelgroep van de huurtoeslag die een nieuwe woning betrekken. Het effect hiervan kan bijvoorbeeld ook zo nodig opgevangen worden door een beperkt hogere huurstijging bij overige huurders, al dan niet bij mutatie. Overigens betrof het uitgangspunt van gelijkblijvende verdiencapaciteit de potentiële ruimte voor huurverhogingen. Deze ruimte hoeft niet volledig benut te worden. De verhuurderheffing behoeft geenszins uitsluitend bekostigd te worden uit hogere huren; hiervoor kunnen ook opbrengsten uit efficiencyverbeteringen en verkoop van woningen worden benut.

Vraag 197
Klopt het dat de maatregel omtrent «passend toewijzen» ook geldt voor woningcorporaties die grotere en duurdere (nieuwe) woningen hebben met een hoog aantal WWS-punten? Zoals bijvoorbeeld in Almere? Heeft u een beeld van de verdiencapaciteit voor deze verhuurders als gevolg van deze maatregel? Zo ja, wat is dat beeld dan?

Antwoord:
Inderdaad geldt de passendheidsnorm voor alle toegelaten instellingen, ook degene die een relatief duur woningbezit hebben (hoog aantal WWS-punte).
Uit de huurtoeslagbestanden 2013 blijkt dat circa 53% van de huishoudens met huurtoeslag die zijn verhuist in/naar de gemeente Almere, een woning is gaan bewonen met een huur onder de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. Dit betreft zowel woningen van toegelaten instellingen als van particuliere verhuurders. Daar staat tegenover dat blijkens de verantwoordingsgegevens van de toegelaten instellingen circa 75% van de sociale huurwoningen in Almere een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens heeft. Mochten deze woningen vrijkomen voor toewijzing aan huishoudens in de doelgroep van de huurtoeslag dan is er voldoende ruimte om invulling te geven aan de maatregel omtrent passend toewijzen. Voor toegelaten instellingen met een relatief eenzijdig bestand aan duurdere woningen van hoge kwaliteit en weinig doorstroming kan het transitieprobleem wat groter zijn dan voor andere toegelaten instellingen met een meer gevarieerd bestand, in afwachting van het vrijkomen van de goedkopere voorraad. Overigens wordt dit deels geaccommodeerd door de overgangsregeling waarbij toegelaten instellingen die nog niet voldoen aan de passendheidsnorm daar in drie jaar naar kunnen toegroeien. Deze regeling is relatief gunstig voor toegelaten instellingen die op dit moment voor een relatief groot deel toewijzen tegen een huur boven de aftoppingsgrens.

Voor zover, vanwege het in een beperkte mate vrijkomen van goedkopere voorraad, de verdiencapaciteit van de toegelaten instelling wordt aangetast en dit niet kan worden opgevangen binnen de aanwezige bedrijfsreserves, kan compensatie worden gevonden door een beperkt hogere huurstijging bij overige huurders, al dan niet bij mutatie.
Ook biedt de passendheidsnorm nog de mogelijkheid om in 5% van de gevallen een huishouden met recht op huurtoeslag een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens aan te bieden.

Vraag 198

Kunt u aangeven of en hoe huurtoeslaggerechtigden op termijn nog in nieuwbouwwoningen terecht kunnen, aangezien woningen bouwen voor een huur op de liberalisatiegrens moeilijk te realiseren is. Kunt u aangeven hoe woningcorporaties dan wel (rendabel) woningen zouden moeten kunnen bouwen met een nog lagere huur?

Vraag 214

Uit onderzoek dat u recent naar de Kamer stuurde bleek het niet of nauwelijks mogelijk woningen te bouwen voor een huur op de liberalisatiegrens. Kunt u aangeven hoe woningcorporaties dan wel (rendabel) woningen zouden moeten kunnen bouwen met een nog lagere huur?

Antwoord op vraag 198 en 214:

Inherent aan de primaire taak van toegelaten instellingen om lage inkomens betaalbaar te huisvesten, is dat die betaalbare huisvesting ook gepaard kan gaan met onrendabele investeringen. De onrendabele investeringen kunnen beperkt worden door de lagere inkomens bij voorrang te huisvesten in de bestaande voorraad, die vaak wat minder duur is.

Daar waar het nodig of wenselijk wordt geacht om, bijvoorbeeld uit een oogpunt van gedifferentieerde bevolkingsopbouw in nieuwe wijken, huurtoeslagontvangers te huisvesten in nieuwbouwwoningen, kan dat inderdaad een wat grotere onrendabele investering vergen.

Uit onderzoek (Luijkx 2014, Facton 2014) blijkt dat de onrendabele top de laatste jaren door soberder en efficiënter te bouwen en door te bezuinigen op de bedrijfslasten al flink afneemt.

In de praktijk blijkt dat in samenwerking met de gemeente (die bepalend is voor de grondprijs) het mogelijk is rendabele sociale huurwoningen neer te zetten met een huur van € 600 per maand.

Vraag 199

Kunt u aangeven of deze maatregel een negatieve prikkel geeft voor investeringen in duurzaamheid? Deze investeringen verhogen immers de huurprijs, maar verlagen de woonlasten. De passendheidsnorm kijkt alleen naar de huurprijs en niet naar de woonlasten, waardoor de kans toeneemt dat veel huurtoeslaggerechtigden in woningen terecht komen met een lager energielabel. Is dat uw bedoeling?

Antwoord:

De passendheidsnorm behoeft zeker niet in de weg staan aan investeringen in woningverbetering, gericht op het verbeteren van de energieprestatie van woningen. Vaak worden dergelijke investeringen gecombineerd met regulier (groot) onderhoud, waardoor de meerkosten van de duurzaamheidsmaatregelen beperkt kunnen blijven en dus ook geen aanleiding geven tot een sterke verhoging van de huurprijs bij mutatie.

Als het gaat om een meer ingrijpende aanpak, bijvoorbeeld om een woning van label G naar label B te brengen, zal de huur voor verbetering in de regel zo laag zijn, dat ook bij (gedeeltelijke) doorberekening van de investeringskosten, de huur niet boven de aftoppingsgrens behoeft uit te komen. Overigens past het in de primaire taak van toegelaten instellingen om zonodig investeringen in duurzaamheid niet (volledig) rendabel door te berekenen in de huur, met name wanneer het gaat om de woningen die zijn bestemd voor huishoudens met de laagste inkomens.

Bij de meest ambitieuze aanpak, in het kader van nul-op-de-meter, wordt gewerkt aan een wetswijziging waardoor een belangrijk deel van de kosten van energie-opwekking en -levering, via een aparte Energieprestatievergoeding, buiten de huurprijs om aan de huurder kan worden doorberekend. De huur kan dan onder de aftoppingsgrens blijven. Het kabinet streeft ernaar het wetsvoorstel over de Energieprestatievergoeding dit voorjaar aan uw Kamer voor te leggen.

Vraag 200
Is het regionaal bepalen van toewijzingscriteria wellicht meer voor de hand liggend, mede gelet op de grote regionale verschillen?

Vraag 215
Is het regionaal bepalen van toewijzingscriteria niet veel meer voor de hand liggend en beter passend in de gedachte van de novelle dat er lokaal (prestatie)afspraken dienen te worden gemaakt?

Antwoord op vraag 200 en 215:
De regering ziet geen aanleiding om het normpercentage voor passende toewijzing regionaal te differentiëren, omdat huurtoeslagontvangers overal passend moeten worden gehuisvest. Huurbeleid en de huurtoeslag zijn ook niet regionaal gedifferentieerd. Met de thans bestaande regionale verschillen bij passend toewijzen wordt rekening gehouden door het geboden overgangsregime waarin in drie jaarlijkse stappen toegewerkt kan worden naar de norm van 95%. Daarnaast bestaat er ook in 2018 een zekere marge voor lokaal maatwerk door niet te eisen dat 100% van de huurtoeslagontvangers een huur onder de aftoppingsgrens krijgt, maar 95%.
De lokale prestatieafspraken zijn vooral van groot belang voor het kiezen van de manier waarop de toegelaten instellingen de betaalbare woningtoewijzing gaan realiseren, zoals het vaststellen hoeveel woningen een huur onder de aftoppingsgrens moeten hebben om aan lage inkomens voldoende slaagkans te bieden op een betaalbare woning en de vraag in hoeverre tegemoet gekomen kan worden aan specifieke kwaliteitswensen van huurtoeslagontvangers.

Vraag 203
Deelt u de analyse dat wachtlijsten alleen maar te voorkomen zijn als woningcorporaties het aantal woningen onder de aftoppingsgrens verhogen via huurverlaging van duurdere woningen, voorgenomen huurliberalisaties niet doorvoeren, verkoopvoornemens terugdraaien en bij nieuwbouw mikken op het segment tot aan circa € 600?

Antwoord:
Zoals eerder aangegeven, zijn er voldoende betaalbare woningen om de huurtoeslagpopulatie te huisvesten. Macro gezien kan met een zorgvuldige woningtoewijzing ook binnen de huidige voorraad, zonder huurprijsverlaging, aan de passendheidsnorm worden voldaan. Op lokaal niveau kunnen in sommige gevallen ter voorkoming van wachtlijsten aanvullende maatregelen, zoals huurverlaging of minder huurprijsliberalisatie, noodzakelijk zijn.

Vraag 204
Waarom krijgen woningcorporaties nog drie jaar uitstel voordat ze verplicht worden hun primaire doelgroep woningen aan te bieden die deze doelgroep ook kan betalen? Waar is die drie jaar op gebaseerd?

Vraag 206
Kunt u aangeven waarom u kiest voor 3 jaar overgangstermijn in het passend toewijzen? Heeft u overwogen om geen overgangstermijn te hanteren en bijvoorbeeld per 1 januari 2016 95% passende toewijzing te realiseren? Kunt u dit toelichten?

Vraag 221
Waarom is gekozen voor het stapsgewijs opschroeven van de passendheidsnorm, waardoor in 2018 95% passend aan de doelgroep wordt toegewezen en welke inspanningen moeten toegelaten instellingen doen om deze normen te halen?

Antwoord op vraag 204, 206 en 221:
Met de overgangstermijn van drie jaar wordt beoogd om toegelaten instellingen enige tijd te gunnen om hun beleid bij de woningtoewijzing en huurharmonisatie aan te passen aan de nieuwe norm van 95% passend toewijzen. Dit mede omdat uit onderzoek blijkt dat de mate van passende woningtoewijzing op dit moment op regionaal niveau nogal uiteenloopt. Hierover is overlegd met Aedes, Woonbond en VNG. Daarbij ging de voorkeur van met name Aedes uit naar een langere overgangstermijn dan wel een blijvende regionale differentiatie van de passendheidsnorm en de voorkeur van de Woonbond naar onmiddellijke invoering van de norm van 95% dan wel een overgangstermijn van hooguit één jaar. Uiteindelijk heeft de regering gekozen voor een overgangstermijn van drie jaar, omdat dit de overgang van de huidige toewijzingspraktijk naar de nieuwe norm zonder grote schokken voldoende mogelijk maakt.
Op de maatregelen die de toegelaten instellingen moeten nemen om deze norm te kunnen halen is reeds eerder ingegaan.

Vraag 205
Hoe garandeert u dat het handhaven van passend toewijzen niet zal leiden tot vermindering van de slagingskans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag?

Antwoord:
Zoals eerder is uiteengezet gaat de regering er vanuit dat invoering van de passendheidsnorm de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag geenszins negatief behoeft te beïnvloeden. De verantwoordelijkheid voor het bewaken van deze slaagkans ligt primair op lokaal niveau, bij gemeenten, toegelaten instellingen en huurders die gezamenlijk hierover afspraken kunnen maken. Een harde garantie dat de slaagkansen nergens aangetast zullen worden kan de regering niet geven, maar de regering zal monitoren of in de prestatieafspraken de slaagkansen van huishoudens met recht op huurtoeslag in voldoende mate aandacht krijgt. Zo nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen als blijkt dat de slaagkansen voor huurders met recht op huurtoeslag ernstig afnemen.

Vraag 216
Kunt u de haalbaarheid van de voorgestelde passendheidsnorm van 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag onderbouwen in relatie tot de bouw- en exploitatiekosten van toegelaten instellingen en daarbij specifiek ingaan op regionale verschillen? Klopt het dat in een stad als Utrecht (onderzoek RIGO en Woningwet naar de betaalbaarheid in Utrecht, december 2013) het percentage huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens in de periode 2010–2013 gedaald is van 68% naar 26% en in 2010 36% van de primaire doelgroep nog een woning tot aan de 1e aftoppingsgrens toegewezen kreeg en in 2013 dit nog slechts 6% is?

Antwoord:
Zoals eerder aangegeven, is het inherent aan de primaire taak van toegelaten instellingen om lage inkomens betaalbaar te huisvesten, ook wanneer dat in bepaalde gevallen een onrendabele investering vergt. Tevens is eerder uiteengezet dat in principe de betaalbare voorraad landelijk gezien, toereikend is om de huishoudens met recht op huurtoeslag, passend te huisvesten. Op lokaal of regionaal niveau kan soms sprake zijn van een frictie tussen het aantal vrijkomende betaalbare woningen en het aantal woningzoekenden. In zo’n geval kan een oplossing gevonden worden door de vrijkomende woningen voor een lagere prijs dan oorspronkelijk werd beoogd, aan te bieden aan huurders met recht op huurtoeslag.

Voor zover hiermee de verdiencapaciteit van de toegelaten instelling wordt aangetast en dit niet kan worden opgevangen binnen de aanwezige bedrijfsreserves, kan compensatie worden gevonden door een beperkt hogere huurstijging bij overige huurders, al dan niet bij mutatie.
Naar de overtuiging van de regering dient de oplossing in elk geval niet te worden gevonden in een regionale differentiatie van de passendheidsnorm, omdat dit geen recht doet aan het leidende principe dat betaalbaarheid voor huishoudens met recht op huurtoeslag geen regionale verschillen kent. Circa 70% van de huishoudens met huurtoeslag heeft een inkomen op of onder het sociaal minimum; dat niveau is in heel Nederland gelijk.
Het onderzoek dat in de vraag wordt geciteerd betreft een onderzoek naar woningen en woningzoekenden in (de regio) Utrecht waarmee op Woningnet wordt geadverteerd. De cijfers waarover het kabinet beschikt, betreffen de feitelijke woningtoewijzingen, afkomstig uit de verantwoordingsgegevens van de toegelaten instellingen. Deze cijfers wijken af van de cijfers uit het rapport van RIGO. Dat zou bijvoorbeeld kunnen zijn omdat niet alle vrijkomende woningen op Woningnet worden aangeboden.
Uit de verantwoordingsgegevens van de toegelaten instellingen, blijkt dat er in 2013 85% van de woningen van toegelaten instellingen in de gemeente Utrecht een huur had tot de aftoppingsgrens.
Uit de huurtoeslagbestanden van 2013 blijkt dat circa 70% van de huishoudens met huurtoeslag die zijn verhuist in/naar de gemeente Utrecht een woning is gaan bewonen met een huur onder de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens (dit betreft zowel woningen van toegelaten instellingen als van particuliere verhuurders).

Vraag 217
Klopt het dat met name de goedkopere woningen vaak niet geschikt zijn voor delen van de doelgroep zoals grote gezinnen en senioren? Kunt u onderbouwen dat de woningcorporaties met de passendheidsnorm voldoende woningen beschikbaar kunnen stellen voor deze doelgroepen?

Antwoord:
Het is zeker niet per definitie zo, dat woningen die geschikt zijn voor grote gezinnen of voor senioren, een huurprijs hebben die boven de aftoppingsgrens uitkomt. Indien zich op lokaal niveau schaarste voordoet in de voorraad betaalbare, grotere woningen of seniorenwoningen, hebben de toegelaten instellingen de mogelijkheid om deze woningen zonodig voor lagere prijzen beschikbaar te stellen aan huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast biedt de passendheidsnorm een marge van 5% voor woningtoewijzingen boven de aftoppingsgrens aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens, die voor deze specifieke groepen ingezet kan worden.

Vraag 219
Te lezen valt dat het toewijzen aan de huurtoeslag-doelgroep op dit moment onvoldoende lukt. Waarom zou het herintroduceren van de passendheidstoets zonder aanvullende maatregelen er wel voor zorgen dat het toegelaten instellingen lukt?

Antwoord:
Op dit moment geldt in het BBSH de bepaling, dat woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen *bij voorrang* verhuurd dienen te worden aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Hieraan is geen concrete normering verbonden en evenmin gelden er sancties als toegelaten instellingen deze voorrangsbepaling niet naleven. Bij de thans geïntroduceerde passendheidsnorm is daarentegen wel sprake van een eenduidige en goed toetsbare norm, waaraan ook sancties worden verbonden bij het niet-halen van deze norm. De regering gaat er

dan ook vanuit dat met deze harde norm de passende toewijzing wel gestalte zal krijgen.

Vraag 223
Wat gebeurt er als de passendheidsnormen niet worden gehaald nog voor 2018? Wie krijgt dan welke consequentie vanaf 2018?

Antwoord:
Toegelaten instellingen die nu nog niet de passendheidsnorm van 95% halen, krijgen gedurende drie jaar de tijd om de afstand tussen het percentage passende toewijzingen zoals de toegelaten instelling dat in 2014 heeft gerealiseerd en de nieuwe passendheidsnorm (95%) stapsgewijs in te lopen. Voor 2018 kan dus een per toegelaten instelling verschillend normpercentage van kracht zijn, terwijl vanaf 2018 alle toegelaten instellingen onverkort aan de passendheidsnorm van 95% moeten voldoen.
Indien een toegelaten instelling in enig jaar de (voor die instelling geldende) norm onderschrijdt, kan aan die toegelaten instelling een sanctie worden opgelegd door de Autoriteit woningcorporaties, bijvoorbeeld een bestuurlijke boete of een van de andere sanctiemogelijkheden die voorliggend wetsvoorstel kent. De hoogte van de sanctie kan worden afgestemd op de mate van onderschrijding van de norm en op de vraag of in de voorgaande jaren ook al van een onderschrijding sprake was. Dit geldt dus zowel voor als na 2018.

Vraag 224
Op welke manieren stimuleert u het bouwen van sociale huurwoningen tot en met de aftoppingsgrens en wordt dit geïntensiveerd?

Antwoord:
Zoals eerder is aangegeven kan in passende huisvesting voor huishoudens met recht op huurtoeslag worden voorzien door middel van een gerichte woningtoewijzing dan wel, voor zover dat niet toereikend is, door een verlaging van de huurprijs – dan wel minder huurharmonisatie – voor vrijkomende woningen. De stimulering van nieuwbouw van goedkope sociale huurwoningen is, vanuit een oogpunt van passende woningtoewijzing, niet noodzakelijk.

Betrokkenheid bij volkshuisvesting in het buitenland

Vraag 227
Mogen toegelaten instellingen projecten in buurlanden het kader van de leefbaarheid financieren?

Antwoord:
Toegelaten instelingen kunnen onder condities investeren in buurlanden. Dit hangt samen met de uitspraak van het Europees Hof van Justitie te Luxemburg van 1 oktober 2009 (C567/07) in de zaak St. Servatius over haar investeringen in Luik. In deze uitspraak heeft het Hof bepaald dat een absoluut investeringsverbod in verband met de vrijheid van kapitaalverkeer in Europa niet is toegestaan, maar dat daaraan in het algemeen belang wel beperkingen opgelegd mogen worden. Via de in het wetsvoorstel en de bij AMvB te stellen criteria wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak van het Hof.
Toegelaten instellingen moeten vooraf toestemming vragen om in de buurlanden actief te mogen zijn. Er zal alleen toestemming worden verleend indien de werkzaamheden passen binnen de toegestane werkzaamheden van een toegelaten instelling en de toegelaten instelling bij de aanvraag om toestemming verder overtuigend aangeeft dat met de werkzaamheden het belang van de volkshuisvesting in Nederland, meer in

het bijzonder in de regio waarin zij feitelijk werkzaam is, wordt gediend. Indien er door een toegelaten instelling in een van de buurlanden daadwerkelijk woningen worden gebouwd, is niet uitgesloten dat zij ten behoeve van dat bezit ook investeringen in leefbaarheid zullen plegen. De voorwaarden van artikel 45, lid 2 onder f zijn daarbij onverkort van toepassing. Het moet gaan om investeringen in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerdende zaken van de toegelaten instelling.

Verantwoording

Verantwoording algemeen

Vraag 226
Hoe wordt uitvoering gegeven aan de motie-Van der Linde c.s. over de openbaarmaking van financiële gegevens (Kamerstuk 33 966, nr. 40)? Welke gegevens worden openbaar en vergelijkbaar gemaakt? En op welke manier worden zij beschikbaar gesteld?

Antwoord:
Jaarlijks dienen de toegelaten instellingen op twee vaste momenten gegevens aan te leveren aan het Rijk ten behoeve van zowel het financieel- en volkshuisvestelijk toezicht als ten behoeve van de beleidsontwikkeling en verantwoording aan de Tweede Kamer. Het beschikbaar stellen van deze, op grond van een wettelijke plicht, aangeleverde kerngegevens als open data past in het regeringsbeleid.
Alhoewel de sector van toegelaten instellingen niet onder de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) valt, kan het afwegingskader van de Wob dienst doen om te beoordelen of informatie geschikt is om openbaar te maken. Zo kan het openbaar maken van informatie op gespannen voet staan met belangen van bedrijven en personen en als bedrijfsgevoelig worden gezien.
Het is daarom van belang om in de eerste plaats een analyse uit te voeren welk deel van de aanwezige informatie geschikt is om als open data te publiceren. Het uitgangspunt is hierbij dat in principe alle data die op publiekrechtelijke grondslag worden opgehaald uit de sector van toegelaten instellingen, als open data geschikt zijn, tenzij er uitzonderingsgronden zijn. In de tweede plaats is het van belang te onderzoeken op welke wijze open data ondersteunend kan zijn aan overige beleidsdoelen, zoals onder andere het stimuleren van het lokaal proces om te komen tot prestatieafspraken, het verlagen van de bedrijfslasten en monitoren van de prestaties van de toegelaten instellingen. Wanneer deze analyses zijn afgerond, kan worden overgegaan tot het publiceren van sectorgegevens als open data. Alhoewel de wijze waarop de data openbaar worden gemaakt nog onderwerp is van nadere analyse, ligt het voor de hand dit via het open data-portaal van de Nederlandse overheid te doen (data.overheid.nl). Deze analyses zijn naar verwachting in het najaar van 2015 afgerond.

Vraag 228
Waarom is voor een onafhankelijke controlfunctie de grens genomen van 2.500 verhuureenheden?

Vraag 230
Kunt u aangeven waarom u voor de grens voor een onafhankelijke controlfunctie (2.500 verhuureenheden) niet aanhaakt bij de grens voor het verlicht regime? Werkt een verschillend aantal van dit type grenzen niet erg ingewikkeld? Veroorzaakt dit niet juist een erge administratieve lastenstijging? Weet u hoeveel administrateurs (aantal fte's) gemiddeld bij

een woningcorporatie van 2.500 verhuureenheden actief zijn? En van 5.000 verhuureenheden?

Antwoord op vraag 228 en 230:
Bij het «verlichte regime» is met name de omvang van de niet-DAEB portefeuille een belangrijk ijkpunt. Daarom geldt het verlichte regime voor toegelaten instellingen met minder dan € 30 miljoen jaaromzet en een niet-DAEB die kleiner is dan 5%. Voor de vereiste van een onafhankelijke controlfunctie is vooral de omvang van de gehele toegelaten instelling en daarmee de te verwachten personeelsomvang van belang, niet louter de omvang van de niet-DAEB. Om die reden is niet aangehaakt bij het «verlicht regime» voor kleine toegelaten instellingen. Uitgaande van een gemiddelde verhouding tussen personeel (fte's) en verhuureenheden van 1: 90 betekent dit dat een toegelaten instelling met 2.500 verhuureenheden gemiddeld 28 personeelsleden (fte's) heeft. Een dergelijke personeelsgrootte wordt voldoende geacht om een onafhankelijke controlfunctie te eisen. Bij 5.000 verhuureenheden gaat het om gemiddeld 56 fte's. Onbekend is hoeveel fte's hiervan de functie «administrateur» betreffen.

Vraag 229
Hoe gaat u controleren en handhaven of de managementletters van de accountants wel degelijk naar de toezichthouders verzonden zijn?

Antwoord:
Het niet toesturen van de managementletter wanneer deze wel aanwezig is, is een overtreding van de wet- en regelgeving. Er is een aantal manieren denkbaar waarop de handhaving op dit punt kan worden ingericht. De exacte wijze waarop de externe toezichthouder de beschikbare toezichtinstrumenten inzet om hier op te handhaven, is echter ter nadere invulling door de Autoriteit woningcorporaties.

Waardering op marktwaarde

Vraag 44
Waarom overweegt u een «ultra-light» variant voor met name kleine woningcorporaties voor de invulling van de marktwaarde verhuurde staat, terwijl het CFV dit geen goed idee lijkt?

Vraag 231
Hoe wordt waardering op marktwaarde vormgegeven?

Vraag 234
Kunt u aangeven hoe de marktwaardewaardering zijn beslag gaat krijgen en in welke mate de suggesties van het CFV worden overgenomen?

Vraag 281
Waarom vindt het CFV de berekening van de waarderingsgrondslag nog onvoldoende en hoe zal dit verbeteren in een ministeriële regeling?

Vraag 284
Gaat het ontwerpbesluit aangevuld worden met meer informatie over de waardering van het bezit omdat deze informatie ontbreekt, zoals ook het CFV stelt?

Antwoord op vraag 44, 231, 234, 281 en 284:
Op verzoek van de Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft het CFV op 18 december 2014 advies uitgebracht over de waardering van de marktwaarde. Kern van het voorstel vormt de vorming van een wettelijk verankerd waarderingshandboek voor toegelaten instellingen, waarbij

waardering plaatsvindt op basis van een Discounted cashflow methode (DCF). In lijn met het advies van het CFV wordt in dit besluit de DCF methode voorgeschreven en zal een handboek worden opgesteld dat bij ministeriële regeling zal worden vastgesteld. Naar aanleiding van de opmerking van het CFV dat de berekeningssystematiek van de waarderingsgrondslag voor vastgoed nog onvoldoende was vormgegeven, zijn in dit besluit de uitgangspunten benoemd en wordt daarbij aangegeven dat nadere uitwerking bij ministeriële regeling zal geschieden.
Het advies van het CFV kent een «light» en «full» variant, waarbij toegelaten instellingen er zelf voor mogen kiezen om de zwaardere «full» variant te hanteren. Beide worden overgenomen. Goed inzicht in de marktwaarde in verhuurde staat is van belang voor de toegelaten instelling zelf en voor het toezicht op de instelling. Hoewel het handboek werkzaamheden uit handen neemt en voorkomt dat elke instelling zelf het wiel moet uitvinden, brengt het bepalen van de marktwaarde in de praktijk een inspanning met zich mee. Voor bepaalde toegelaten instellingen met relatief weinig bezit en investeringsplannen kan gedetailleerd inzicht in de marktwaarde onvoldoende opwegen tegen de inspanning. Om deze reden is in aanvulling op het advies van de toezichthouder de mogelijkheid opgenomen om voor bepaalde categorieën van toegelaten instellingen een vereenvoudigde berekeningssystematiek («ultra-light») vast te stellen. In overleg met partijen, zoals het CFV en accountants, zal bezien worden of het wenselijk is om ook daadwerkelijk gebruik te maken van de «ultra-light» variant.
De aanbeveling van het CFV om een wettelijk college op te richten dat het handboek vaststelt, wordt niet overgenomen. De regering acht dit niet noodzakelijk en ook niet in overeenstemming met de opdracht die door de wetgever is vastgelegd in artikel 35 lid 2 van de wet. Dit artikel biedt de grondslag voor het geven van technisch-inhoudelijke voorschriften. Het «waarderingshandboek» kan daartoe worden gerekend. Door de instelling van een separaat wettelijk college zou die bevoegdheid om het handboek vast te stellen buiten de wetgever worden belegd. Wel acht de regering het – in lijn met het CFV-advies – van belang dat de methode periodiek extern gevalideerd wordt, zodat de berekeningssystematiek van marktwaarde ook blijvend in de markt gewaardeerd wordt. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden en is externe betrokkenheid in ieder geval noodzakelijk.

Vraag 26
Is reeds bekend wat de minimale Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor nieuwe niet-DAEB investeringen is?

Vraag 137
Hoe kan een woningcorporatie weten welke investering voldoende zal renderen als op dit moment nog niet de minimale BAR voor nieuwe niet-DAEB investeringen bekend is?

Vraag 152
Welke verschillende BAR-normen zijn er en hoe zijn deze normen tot stand gekomen?

Antwoord op vraag 26, 137 en 152:
Het minimale Bruto Aanvangsrendement (BAR) voor nieuwe niet-DAEB investeringen is nog niet vastgesteld. Dit wordt opgenomen in de ministeriële regeling, die tegelijk met de wet en voorliggend besluit in werking treedt. De rendementstoets zal niet eerder gaan gelden. Het streven is dat de ministeriële regeling op 1 juli in werking treedt. Ten aanzien van de BAR (verhouding tussen huuropbrengsten in het eerste jaar en de stichtingskosten) is de bedoeling om aan te sluiten bij wat in de vastgoedsector gebruikelijk is, omdat de rendementsnorm gericht is op

het voorkomen van marktverstoring. In die sector wordt de gemiddelde BAR door verschillende partijen berekend op basis van marktdata, waarbij soms een onderscheid wordt gemaakt naar woningen, winkels en kantoren.

Vraag 140

Kunt u aangeven waarom het Eigen Middelenbeleid (wat voldoet aan de Europese regelgeving) niet wordt gecontinueerd? Waarom is het niet verstandig om in het kader van administratieve lastenverlichting het EM-beleid te continueren? Woningcorporaties zijn er immers nu bekend mee en hebben hun systemen er op ingericht; moeten ze nu, met terugwerkende kracht, weer een nieuwe voorziening (uit verkoop), met onzekere uitkomsten, vaststellen? Is dat niet erg omslachtig? Vanwaar de willekeurige datum, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2012?

Antwoord:

Het Eigen Middelenbeleid van het WSW en de regels voor interne financiering in voorliggend besluit dienen verschillende doelen. Het Eigen Middelenbeleid van het WSW is gericht op de inzet van vrijvallende kasmiddelen uit verhuur en verkoopopbrengsten op een zodanige wijze dat een toegelaten instelling met een slechtere financiële positie deze middelen voor een groter deel inzet voor borgbare investeringen dan een toegelaten instelling met een sterkere financiële positie.
De regels voor interne financiering zijn gericht op het voorkomen van kruissubsidiëring wanneer een administratief gesplitste toegelaten instellingen investeert in niet-DAEB activiteiten. Dat risico is bijvoorbeeld aanwezig als de voor interne financiering beschikbaar gestelde gelden in enig jaar meer bedragen dan de redelijke winst in dat jaar. In de regels is dit expliciet als zodanig begrensd. Bij het Eigen Middelenbeleid van het WSW is dit niet het geval en kan een dergelijke situatie zich voordoen, bijvoorbeeld als er veel woningen zijn verkocht.
Met de beperking van interne financiering in de regels tot verkoopopbrengsten minus toe te rekenen (af te lossen) WSW-geborgde financiering wordt geborgd dat interne financiering automatisch gepaard gaat met vermindering van staatssteun (in casu: de WSW-borging).

De voorziening voor interne financiering mag worden gevuld met terugwerkende kracht tot en met 2012, dus voor het van kracht worden van voorliggend wetsvoorstel. Hiermee is de financiële startpositie voor interne financiering voor toegelaten instellingen met herstructureringsinvesteringen, zoals in Rotterdam-Zuid, voldoende.

Vraag 232

Hoe kan het waarderingshandboek op basis van DCF (discounted cashflow) eruit komen te zien? Wat is DCF in dit verband? Graag een toelichting.

Antwoord:

Eind 2014 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting een advies aan mij uitgebracht over de wijze waarop de marktwaarde in verhuurde staat kan worden ingevuld. Dit advies is op 15 januari 2015 gepubliceerd op de website van het CFV. Dit advies neemt de regering grotendeels over. De kern van het advies is de invoering van een DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende (o.a. huuropbrengsten) en uitgaande kasstromen (o.a. onderhoud en beheer) aan de hand van een disconteringsvoet voor de DCF-periode (veelal 15-jaar) contant gemaakt naar het heden, inclusief de eindwaarde. Via de DCF-methode worden twee scenario's bepaald: het doorexploiteerscenario en uitpondscenario. Het doorexploiteerscenario gaat er vanuit dat het volledige bezit gedurende de gehele DCF-periode in bezit blijft. Het uitpondscenario

daarentegen, veronderstelt dat individuele eenheden zo snel mogelijk worden verkocht. De maximale waarde van de twee scenario's bepaalt de uiteindelijke waarde.
In het waarderingshandboek komen parameters en normen die door de toegelaten instellingen dienen te worden gehanteerd en die gebaseerd zijn op marktgegevens. Hierdoor neemt de uniformiteit en vergelijkbaarheid tussen toegelaten instellingen onderling toe, maar wordt tevens voorzien in een beperking van de administratieve lasten die gepaard gaan met de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat. De exacte invulling van het waarderingshandboek is nog onderwerp van nadere uitwerking, op basis van het advies van het CFV.

Vraag 276
Kan geschetst worden tegen welke veranderingen de woningcorporaties aanlopen ten aanzien van de werking van het «eigen middelen» beleid van het WSW?

Antwoord:
De op basis van het «Eigen middelen – beleid» van het WSW «vrij» in te zetten kasmiddelen zijn na van kracht worden van voorliggend besluit alleen in te zetten voor (interne financiering van) niet-DAEB investeringen als en voor zover daartoe een voorziening is gevormd uit jaarlijkse verkoopopbrengsten vanaf 2012 verminderd met toe te rekenen WSW-geborgde leningen en begrensd tot de jaarwinst.

Ontvangen compensatie

Vraag 233
Wat is het doel van het stellen van nadere regels ten aanzien van compensatie? Wat verstaat de regering exact onder compensatie voor woningcorporaties?

Vraag 261
Kunt u toelichten in hoe en in welke mate u de Europese minimumeisen aan overcompensatie afwijken t.o.v. de in het ontwerpbesluit opgenomen eisen?

Antwoord op vraag 233 en 261:
Op basis van het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (C(2011) 9380) zijn lidstaten verplicht om een beschrijving te geven van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie. De parameters moeten vooraf op objectieve en transparante wijze worden vastgesteld, om te vermijden dat de compensatie een economisch voordeel bevat voor de toegelaten instelling ten opzichte van andere verhuurders. Voor het uitvoeren van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) mag staatssteun (compensatie) worden verleend. Deze is bedoeld om de nettokosten (de kosten minus de opbrengsten) te dekken, zodat de diensten rendabel kunnen worden uitgevoerd. Indien een toegelaten instelling een meer dan redelijke winst maakt, blijkt daaruit dat de staatssteun niet nodig was om de nettokosten van de opgedragen taak te dekken en er sprake is van overcompensatie. Het meerdere moet de toegelaten instelling terugbetalen, tot maximaal het bedrag van de ontvangen staatssteun. In voorliggend besluit wordt in lijn met de Europese eisen de formule voor het bepalen van overcompensatie uitgewerkt. Er is geen sprake van een afwijking t.o.v. de Europese minimumeisen.

Vraag 236

Kunt u aangeven onder welke voorwaarden uitstel van de aflossing van interne leningen mogelijk is en hoe via het ontwerpbesluit wordt voorzien dat deze leningen de facto niet voor eeuwig kunnen voortbestaan?

Antwoord:
De hoofdregel is dat de aflossing van interne leningen in het tempo geschiedt waarin de WSW-geborgde leningen door de DAEB worden afgelost. Alleen als de financiële continuïteit van de niet-DAEB hierdoor in gevaar komt, mag aflossing achterwege blijven dan wel getemporiseerd worden, zulks ter beoordeling van de financieel toezichthouder. Als de niet-DAEB structureel in een financiële positie zit die aflossing onmogelijk maakt kan de financiële toezichthouder afbouw van de niet-DAEB activiteiten eisen, temeer als deze een risico dreigen te vormen voor de DAEB. Eeuwigdurend niet-aflossen is derhalve niet aan de orde.

Vraag 237
Welke mogelijkheden ziet u om de vormgeving van de interne lening aan niet-DAEB te vereenvoudigen, dit omdat de toezichthouder de vormgeving te complex vindt?

Antwoord:
Vooralsnog wordt de vormgeving van de interne lening niet te complex geacht. De gekozen vormgeving bevat waarborgen om te zorgen dat het inzetten van interne financiering voor niet-DAEB activiteiten niet gepaard gaat met kruissubsidiëring.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Vraag 9
Hoeveel tijd hebben woningcorporaties nodig voor het herwaarderen van al hun vastgoed, omdat vanaf 2016 de marktwaarde in verhuurde staat geldt?

Antwoord:
Voor het eerst over het boekjaar 2017 dienen toegelaten instellingen te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dat betekent dat de startbalans voor 2017 tegen marktwaarde in verhuurde staat moet worden opgesteld. Toegelaten instellingen hebben daarmee anderhalf jaar de tijd om hun vastgoed te herwaarderen. Hierbij is voorzien in relatief eenvoudige, lastenbeperkende, waarderingsvoorschriften op basis van een handboek waarin de waarderingsmethode en de te hanteren parameters zullen zijn aangegeven.

Vraag 10
Waaruit blijkt dat woningcorporaties voldoende tijd hebben om na de jaarcijfers van 2016 te hebben ontvangen over te gaan tot een scheiding of splitsing, waardoor 1 januari 2017 gehaald kan worden?

Vraag 11
Wat gebeurt er als woningcorporaties de datum van 1 januari 2017 voor een scheiding van activiteiten niet halen?

Vraag 25
Kan aangegeven worden hoe woningcorporaties moeten scheiden of splitsen op basis van de marktwaarde en daarvoor voor 1 januari 2017 een plan moeten indienen terwijl dat pas over verslagjaar 2016 volledig verwerkt is in de boeken?

Vraag 28

Is overwogen om de woningcorporaties met betrekking tot het scheiding-/splitsingsplan in categorieën in te delen en zo te spreiden in de tijd (bijvoorbeeld het verlichte regime per 1 januari 2017 en andere woningcorporaties per 1 januari 2018)? Deelt u de mening dat dit ook beter aansluit bij de planning van het CFV dat heeft aangegeven dat er weinig tijd is voor de beoordeling van scheidings- en of splitsingsvoorstellen en het tijdspad zelfs «onrealistisch» noemt? Bent u – gezien het signaal van de eigen toezichthouder – voornemens naar aanleiding van dit signaal te handelen?

Vraag 238
Wat is de noodzaak om de scheiding van de toegealten instelling per 1 januari 2017 zijn beslag te laten krijgen? Levert de datum van 1 mei 2017 onoverkomelijke problemen op? Zo ja, welke?

Vraag 285
Waarom vindt u een tijdpad voor een splitsing of scheiding van Daeb en niet-DAEB taken tot 1 januari 2017 wel realistisch in tegenstelling tot het CFV? Wat gebeurt er als 1 januari 2017 niet wordt gehaald?

Antwoord op vraag 10, 11, 25, 28, 238 en 285:
In voorliggend besluit wordt uitgegaan van een scheidingsvoorstel, met onder meer interne toedelingsregels en voorgenomen toedelingen op basis van een beoogde balans, uiterlijk 1 januari 2017. Het is niet zo dat de concrete (administratieve) scheiding ook per 1 januari 2017 gereed moet zijn. Dit is niet noodzakelijk. In artikel II lid 4 van voorliggend wetsvoorstel is opgenomen dat de daadwerkelijke scheiding plaats dient te vinden op 1 januari volgend op het tijdstip waarop de Minister (in casu de autoriteit) het scheidingvoorstel heeft goedgekeurd. Beslist de autoriteit in 2017 dan wordt de scheiding met ingang van 1 januari 2018 vorm gegeven.
De toegelaten instelling kan het scheidingsvoorstel eerder aan het CFV voorleggen en laten beoordelen, waarna de gescheiden startbalans van begin 2017 de uitwerking is van het scheidingsvoorstel, en voorzien van een accountantsverklaring bij het CFV kan worden aangeleverd. Het CFV dient daarbij dan nog wel de mogelijkheid te hebben om vanuit een optiek van evenwichtige financiële solvabiliteit in beide takken, nadere eisen te stellen aan de scheiding, met name ten aanzien van de omvang van de interne startlening.
De wijze waarop de marktwaarde te zijner tijd moet worden bepaald zal in een regeling worden opgenomen (per 1 juli 2015) en wordt in 2016 herijkt met het oog op de vaststelling van de marktwaarde per 1 januari 2017. Toegelaten instellingen weten dan ook vooraf hoe deze moet worden bepaald en kunnen daar met het scheidingsvoorstel rekening mee houden.
Bovendien geldt dat toegelaten instellingen met maximaal 5% niet-DAEB bezit, een omzet van minder dan 30 miljoen euro, waarvan niet meer dan 10% uit de niet-DAEB, enkel een kostentoedeling hoeven uit te voeren. Genoemd artikel van voorliggend wetsvoorstel biedt ook de mogelijkheid dat de Minister op verzoek van de toegelaten instelling de termijn voor indiening van het scheidingsvoorstel met een jaar verlengt. De wet biedt in die zin dan ook voldoende flexibiliteit om bij complexe gevallen een flexibel om te gaan met de scheiding.
De regering acht de termijn voor het indienen van scheidingsvoorstellen voor 1 januari 2017 dan ook haalbaar. Overigens zullen er naar verwachting toegelaten instellingen zijn die ernaar streven hun volledige niet-DAEB bezit voor 1 januari 2017 af te stoten of van geliberaliseerde woningen de huur onder de liberalisatiegrens te brengen. Zo kunnen zij terugkeren naar hun kerntaken. Een scheiding is dan niet nodig.

Vraag 12

Welke consequenties voor woningcorporaties zitten aan het feit dat het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de voorkeur geeft aan een juridische splitsing en dat het WSW de voorkeur geeft aan een administratieve scheiding (http://www.ftm.nl/exclusive/splitsing-activiteiten-woningcorporaties-helse-klus/)? Hoe kunnen woningcorporaties weten welke keus voor hen de beste is?

Antwoord:
Voor toegelaten instellingen zitten daar geen consequenties aan. Het is aan de instelling zelf om hierover te beslissen. De toezichthouder beoordeelt op basis van het scheidings- of splitsingsvoorstel alleen of op een goede (levensvatbare) wijze invulling wordt gegeven aan die keuze. Bij de keuze moet de toegelaten instelling het juridisch apart zetten van de niet-DAEB activiteiten afwegen tegen het voldoen aan een groter aantal waarborgen om risico's voor de DAEB tak te voorkomen bij administratieve scheiding.

Vraag 70
Welke garanties zijn in het ontwerpbesluit opgenomen om te voorkomen dat de scheiding c.q. splitsing van een toegelaten instelling in DAEB en niet-DAEB zullen leiden tot een grootschalige weglek van sociale huurwoningen naar de geliberaliseerde sector?

Vraag 71
Hoe gaat u ervoor zorgen dat maatschappelijk vermogen zoveel als mogelijk voor de DAEB activiteiten behouden blijft? Gaat er nog een aanvulling komen op het ontwerpbesluit wat betreft de scheidingsvoorstellen?

Antwoord op vraag 70 en 71:
Een vergelijkbare vraag is gesteld in het nader verslag van de Eerste Kamer. In antwoord daarop in de nadere Memorie van Antwoord (Kamerstuk 33 966, M) aangegeven dat bij de goedkeuring van de splitsings- en scheidingsvoorstellen door de Minister, in casu de toezichthouder, de zienswijze van de gemeente en bewonersorganisaties zwaar zal wegen. De Minister zal in zijn oordeel meewegen of er, op basis van de inschatting van de gemeente, voldoende woningen in de toegelaten instelling achterblijven om de doelgroep te huisvesten.
Wanneer een toegelaten instelling na de scheiding of splitsing voornemens is woningen naar de niet-DAEB tak dan wel naar een dochtermaatschappij over te brengen, is de procedure met verschillende waarborgen omkleed. Zo moet de toegelaten instelling voornemens tot liberalisatie of verkoop van woningen op postcodeniveau benoemen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden dat zij gemeente en bewonersorganisaties moet verstrekken. Dit overzicht vormt de basis voor het overleg over prestatieafspraken.
Daarnaast is verkoop van vastgoed aan derden (waaronder aan een dochtermaatschappij) onderworpen aan de goedkeuring van de Minister. In deze gevallen is de zienswijze van de gemeente vereist. Beide procedures zijn uitgewerkt in voorliggend besluit.
Zoals in andere vragen is aangegeven ben voornemens voor in ieder geval een juridische scheiding een begrenzing op te nemen voor het aantal te liberaliseren woningen naar de dochter kan. Dit wordt bij ministeriele regeling uitgewerkt.

Vraag 139
Wanneer kunnen woningcorporaties de nieuwe energielabels en aantallen Woningwaarderingsstelsel(WWS)-punten van hun woningen volledig kennen? Klopt het dat dit ook van belang is voor het proces van scheiden of splitsen?

Antwoord:
Het puntenaantal van een woning is relevant in de scheiding en splitsing, omdat toegelaten instellingen ook te liberaliseren woningen mogen overhevelen naar de niet-DAEB tak. Of een woning te liberaliseren is, hangt af van het aantal punten dat deze woning heeft.
Wijziging van het WWS door gebruik van de WOZ-waarde is beoogd per 1 oktober 2015. Hierbij wordt uitgegaan van de laatst vastgestelde WOZ-waarde. Toegelaten instellingen kunnen de punten van woningen daardoor direct per 1 oktober 2015 volledig kennen. Per 1 januari 2015 is reeds een nieuw waarderingsvoorschrift van toepassing ter bepaling van de WWS-punten voor de energieprestatie. Toegelaten instellingen kunnen deze punten dus al per 1 januari 2015 laten bepalen. Omdat oude vóór 1 januari 2015 afgegeven energielabels 10 jaar gelden, kunnen toegelaten instellingen de daaraan verbonden WWS-punten nu al toekennen.

Vraag 250
Wat zijn de risico's van het feit dat de aflossingsverplichting van vijf jaar bij elkaar mogen worden genomen en wat is hiervan de meerwaarde?

Antwoord:
Het aflossingspatroon van de interne lening van de niet-DAEB tak aan de DAEB tak dient het aflossingspatroon van WSW-geborgde financiering door de DAEB tak te volgen. Teneinde «toevallige» grote aflossingsschommelingen te vermijden (jaarpiek in de nieuwbouwproductie) wordt het toegelaten instellingen toegestaan om de interne aflossingen per 5-jaarsperiode te bundelen, zodat meer stabiliteit in de jaarlijkse aflossingen door de niet-DAEB tak kan worden bewerkstelligd, hetgeen tevens tot meer stabiliteit in de liquiditeitspositie van de niet-DAEB tak kan leiden en daarmee tot kleinere risico's.

Vraag 251
Waarom wordt de mogelijkheid geboden om bij een administratieve scheiding voorafgaand aan een mutatie woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen van de DAEB naar de niet-DAEB tak, vooruitlopend op een mogelijke liberalisatie? Tellen deze woningen nog mee voor het innen van de verhuurderheffing?

Antwoord:
Een toegelaten instelling kan ervoor kiezen om DAEB woningen voor de scheiding toe te rekenen aan de niet-DAEB tak. Het gaat dan bijvoorbeeld om potentieel te liberaliseren woningen. Een toegelaten instelling kan daartoe overgaan om op termijn meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Deze woningen kunnen dan na leegkomst als geliberaliseerde woningen worden verhuurd. Zolang de woningen een huur hebben onder de liberalisatiegrens tellen ze mee voor het innen van de verhuurdersheffing.

Vraag 253
Waarom blijven woningen met een niet-geliberaliseerd contract die worden verhuurd voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens in de DAEB tak? Wat betekent het feit dat zij na mutatie wel overgaan naar niet-DAEB? Gebeurt dit bij een nieuwe huurder die de woning boven de liberalisatiegrens huurt of ook bij een zittende huurder wiens huur boven de liberalisatiegrens stijgt als het gevolg van huurverhoging?

Antwoord:
Wanneer het huurcontract gereguleerd is, blijft dat gereguleerd ook als de huurprijs inmiddels boven de liberalisatiegrens ligt. Alle woningen met een gereguleerd contract orden tot de sociale huurwoningen en daarmee in beginsel tot de DAEB tak gerekend. Wanneer de woning als gevolg van

mutatie leeg komt zijn er twee mogelijkheden. Of de toegelaten instelling verhuurt de woningen in de Daeb tak voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens of de woning gaat over naar de niet DAEB tak. In dat laatste geval moet er ook een afrekening van de DAEB tak met de niet DAEB tak plaatsvinden (als ware het een verkoop). Zoals in de nota van toelichting is aangegeven moeten toegelaten instellingen hun voornemens daartoe op postcodeniveau vooraf kenbaar maken in hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden, zodat deze betrokken worden bij de prestatieafspraken tussen gemeente, bewonersorganisatie en toegelaten instellingen op grond van artikel 44 van voorliggend wetsvoorstel.

Vraag 254
Bent u van mening dat alle huurwoningen van een toegelaten instelling met een gereguleerd contract in principe thuishoren in het DAEB deel van een toegelaten instelling?

Vraag 256
Bent u van mening dat alle huurwoningen met een gereguleerd contract in principe thuishoren in het DAEB deel van een toegelaten instelling?

Antwoord op vraag 254 en 256:
Huurwoningen met een gereguleerd contract en potentieel te liberaliseren huurwoningen behoren tot de DAEB activiteiten. Hoeveel woningen nodig zijn, hangt af van de lokale woningmarkt en de afspraken met de gemeente. Zoals in de nota van toelichting op voorliggend besluit is aangegeven kan een toegelaten instelling ervoor kiezen om te liberaliseren woningen met een huur onder de liberalisatiegrens over te brengen naar de niet-DAEB tak of een woningvennootschap. Een toegelaten instelling kan daartoe bijvoorbeeld overgaan om meer woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met middeninkomens. Het voorstel om te liberaliseren woningen onderdeel uit te laten maken van de niet-DAEB tak of de woningvennootschap dient te worden benoemd in het scheidings- c.q. splitsingsvoorstel. In voorliggend besluit staat geen begrenzing opgenomen. De regering is echter voornemens een dergelijke begrenzing in ieder geval voor een juridische scheiding uit te werken in de ministeriële regeling.

Vraag 274
Klopt het dat woningcorporaties met terugwerkende kracht, weer een nieuwe voorziening (uit verkoop), met onzekere uitkomsten, moeten vaststellen?

Antwoord:
Inderdaad moeten toegelaten instellingen die bij herstructurering gebruik zouden willen maken van de mogelijkheid van interne financiering, daartoe in de DAEB tak een voorziening vormen uit jaarlijkse verkoopopbrengsten vanaf 2012 minus toe rekenen WSW-geborgde leningen en maximaal de jaarwinst.

Overcompensatie

Vraag 61
Zal de formule ter bepaling van overcompensatie toereikend zijn?

Antwoord:
Er is sprake van overcompensatie als er door de toegelaten instelling een evident meer dan redelijke winst wordt behaald. Maar de situatie per toegelaten instelling kan verschillend zijn. Om die reden dient de formule te worden beschouwd als een hulpmiddel om snel te kunnen bepalen of

er mogelijk sprake is van overcompensatie: als aan de eisen van de formule wordt voldaan is er geen sprake van overcompensatie. Als niet aan de eisen van de formule wordt voldaan, kunnen toegelaten instellingen alsnog gemotiveerd verzoeken om een andere berekeningswijze van de «redelijke winst», meer toegespitst op hun specifieke risicosituatie. Op termijn kan dit leiden tot formalisering in voorliggend besluit van de afwijkende berekeningswijze in specifieke veel voorkomende risicosituaties.

Vraag 62
Kunt u aangeven waarom in deze formule een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel?

Antwoord:
Het voordeel vanwege WSW-borging komt tot uiting in lagere financieringslasten (lagere rente) in het eerste deel van de formule. Dit voordeel vormt geen onderdeel van het te toetsen directe rendement op het DAEB vastgoed. Dat zou betekenen dat de belangrijkste vorm van staatssteun geen element is bij de toets op overcompensatie. Om deze reden wordt het rentevoordeel vanwege WSW-borging (op forfaitaire wijze) meegenomen in deze toets.

Vraag 63
Kunt u aangeven wat de geschatte omvang is van deze «boetes» die woningcorporaties op basis van deze formule zouden moeten betalen aan de staat? Hoe is het verloop van de omvang in de komende jaren en hoe verhoudt dit zich tot de verhuurderheffing?

Antwoord:
De regering beschikt niet over een betrouwbare en exacte berekening van de mate waarin de komende jaren overcompensatie zal moeten worden betaald. Hierbij moet met name worden bedacht dat toegelaten instellingen om een andere berekeningswijze van overcompensatie dan op basis van de standaardformule, kunnen verzoeken. Bovendien kan de overcompensatie door toegelaten instellingen worden beïnvloed door onder andere veranderingen in hun huurbeleid en uitgavenpatroon.

Vraag 64
Als de overcompensatieheffing ingevoerd wordt om te voldoen aan de Europese regels, is een maatwerkoplossing per woningcorporatie ook denkbaar?

Vraag 243
Klopt het dat u de overcompensatieheffing invoert om te voldoen aan de Europese regels? Is het daarvoor nodig nu een dergelijke «one-size-fits-all» formule op te nemen?

Antwoord op vraag 64 en 243:
Het betreft geen heffing, maar het terugbetalen van teveel ontvangen staatssteun voor het uitvoeren van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Er is sprake van overcompensatie indien er meer dan een redelijke winst wordt gemaakt, omdat er dan meer compensatie is ontvangen dan nodig was om de nettokosten van de DAEB activiteiten goed te maken. Op basis van het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (C(2011) 9380) zijn lidstaten verplicht om een beschrijving te geven van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie. Ook in andere Europese landen bestaan regelingen voor overcompensatie bij DAEB activiteiten. De bedoelde parameters moeten vooraf op objectieve en transparante wijze worden vastgesteld, om te vermijden dat de compen-

satie een economisch voordeel bevat voor de toegelaten instelling ten opzichte van andere verhuurders. Daarnaast moet er een regeling zijn om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen. Het gaat daarbij om generieke regels op basis waarvan de overcompensatie per toegelaten instelling moet worden bepaald. Deze bieden wel ruimte voor een alternatieve berekeningswijze wanneer de formule aantoonbaar niet voldoet.

Vraag 65
Worden woningcorporaties (en daarmee dus de huurders) niet extra beboet? Hoe moeten woningcorporaties dat financiële gat dichten?

Vraag 244
Is de verhuurderheffing ook een Europese verplichting? Bent u woningcorporaties (en daarmee de huurder) niet nog een keer extra aan het beboeten met de formule voor overcompensatie?

Antwoord op vraag 65 en 244:
Er is bij de vaststelling van overcompensatie geen sprake van een (extra) boete. Op basis van het besluit van de EC van december 2009 moet het stelsel van toegelaten instellingen voldoen aan het DAEB vrijstellingsbesluit. In dit besluit is opgenomen dat de compensatie niet meer mag bedragen dan hetgeen nodig is ter dekking van de nettokosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen, met inbegrip van een redelijke winst. Is de compensatie hoger dan is er sprake van overcompensatie en moet de teveel ontvangen compensatie worden terugbetaald.

Vraag 66
Klopt het dat met name zorg- en ouderenhuisvesters hard geraakt worden door deze maatregel? Is het Aanjaagteam Ouderhuisvesting hiervan op de hoogte en wat is hun reactie? Is hierover overleg gevoerd met Actiz?

Vraag 247
Klopt het dat met name zorg- en ouderenhuisvesters (die het moeten hebben van het direct rendement) hard geraakt worden door de maatregel voor overcompensatie?

Antwoord op vraag 66 en 247:
Allereerst wordt opgemerkt dat het bepalen van de overcompensatie voortvloeit uit wettelijke vereisten van de Europese Unie. Nederland heeft niet de mogelijkheid om geen toets op overcompensatie in te voeren.
Er zijn aanwijzingen dat de toepassing van de algemene formule voor de berekening van de overcompensatie voor zorg- en ouderenhuisvesters relatief nadelig zou kunnen uitpakken, omdat zij meer dan gemiddeld worden geconfronteerd met (snelle) waardevermindering van het bezit. Mede hierom wordt in voorliggend besluit dan ook de mogelijkheid aan toegelaten instellingen geboden om een andere berekeningswijze te laten toepassen, zoals een berekeningswijze gebaseerd op het totale rendement van een toegelaten instelling (dus inclusief waardeontwikkeling) in plaats van enkel op het directe rendement. Op deze wijze hoeft de berekening van de overcompensatie niet relatief negatief uit te pakken voor zorg- en ouderenhuisvesters. Met het Aanjaagteam Ouderenhuisvesting en Actiz is geen overleg gevoerd over de wijze van compensatiebepaling. De zorg- en ouderenhuisvesters die het hier betreft, zijn toegelaten instellingen. Aedes vertegenwoordigt haar leden, waaronder dus ook de zorg- en ouderenhuisvesters.

Vraag 67

Kan geschetst worden hoe deze formule wordt toegepast bij een afboeking op de restant marktwaarde bij woningen in geval van herstructurering? Woningcorporaties verliezen daar immers vaak veel geld.

Vraag 248
Hoe wordt in de formule voor overcompensatie een afboeking op de restant marktwaarde bij woningen in geval van herstructurering verwerkt? Woningcorporaties nemen hier vaak grote verliezen t.b.v. hun maatschappelijke taak; krijgt dit een plek?

Antwoord op vraag 67 en 248:
De standaardformule voor de bepaling van overcompensatie betreft het directe rendement, dat wil zeggen op het verhuurrendement op de waarde van het DAEB vastgoed exclusief financieringslasten. Daar zitten afboekingsverliezen op de restant marktwaarde bij herstructurering niet in, evenmin als bijvoorbeeld winsten op verkocht bezit. Als een toegelaten instelling deze verliezen (en winsten) wil meenemen dan dient zij om een berekeningswijze gebaseerd op de totale rendementsontwikkeling van de toegelaten instelling te verzoeken.

Vraag 68
Klopt het dat het CFV over de huidige formule heeft aangegeven dat het «onuitvoerbaar» is?

Vraag 259
Zowel het CFV als Aedes hebben kritiek op de berekening ofwel de formule van de overcompensatie. Kan ingegaan worden op alle bezwaren van deze organisaties?

Antwoord op vraag 68 en 259:
Volgens het CFV zou op basis van een goede analyse van de functie van de staatssteun voor deze sector een nauwkeuriger methode voor het bepalen van overcompensatie uitgewerkt moeten worden, die beter aansluit bij de feitelijke situatie van een toegelaten instelling. Aedes is bezorgd dat er op basis van de formule onevenredig vaak sprake zal zijn van overcompensatie en tevens dat deze benadering in bepaalde gevallen kan leiden tot minder efficiëntie.
Bij het uitwerken van de formule heeft de regering zich gehouden aan de door Europa gestelde regels, die gebaseerd zijn op een analyse van de functie van staatssteun. Deze bepalen dat toegelaten instellingen staatssteun mogen ontvangen voor het uitvoeren van de aan hen opgelegde DAEB taken, wat onder staatssteun moet worden verstaan en wanneer sprake is van teveel staatssteun (overcompensatie). De formule is in lijn met deze regels uitgewerkt. Daarbij moet een inschatting worden gemaakt van wat gemiddeld genomen als een redelijke winst kan worden gezien en generieke regels worden opgesteld om te bepalen of een toegelaten instelling hieraan voldoet, waardoor het niet mogelijk is om volledig aan te sluiten bij de feitelijke situatie. Met de gekozen formule kan bij de meeste toegelaten instellingen goed en vlot worden vastgesteld of er sprake is van evidente overcompensatie. Toegelaten instellingen waarvan de feitelijke situatie sterk afwijkt van de aan de formule ten grondslag liggende veronderstellingen kunnen – gemotiveerd – verzoeken om een andere wijze van compensatieberekening. Toegelaten instellingen die op of boven de grens van overcompensatie zitten, hebben daarmee een indicatie dat ze financiële ruimte hebben voor additionele (onrendabele) maatschappelijke activiteiten. Het terughalen van overcompensatie hoeft dus geenszins te leiden tot minder efficiëntie.

Vraag 240

Kunt u aangeven waarom u kiest voor een formule voor de bepaling van overcompensatie waarvan vooraf al bekend is dat die niet toereikend is, gezien de voorbeelden die u hiervan noemt in de Nota van toelichting?

Vraag 262
In het ontwerpbesluit is een formule opgenomen ter bepaling van overcompensatie. U noemt echter in de Nota van Toelichting al een aantal voorbeelden waarvoor de formule niet toereikend is. Kunt u aangeven waarom u kiest voor een formule waarvan vooraf al bekend is dat die niet toereikend is?

Antwoord op vraag 240 en 262:
Gekozen is voor een formule die in de meeste gevallen toereikend is. Voor uitzonderlijke situaties is een andere berekeningsmethodiek mogelijk. Op grond van praktijkervaringen kunnen vaak voorkomende alternatieve situaties mogelijk alsnog geformaliseerd worden in de regelgeving. Omdat op voorhand niet duidelijk is welke situaties dit zullen betreffen is gekozen voor een «groeimodel» in deze.

Vraag 241
Kunt u aangeven waarom in de formule voor overcompensatie een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel? Is het niet vreemd om in een formule die moet resulteren in een berekening van het verkregen voordeel te beginnen met het opnemen van een aanname van verkregen voordeel?

Vraag 263
In het ontwerpbesluit is een formule opgenomen ter bepaling van overcompensatie. Kunt u aangeven waarom in deze formule een afslag is opgenomen voor verondersteld voordeel uit het borgingsstelsel? Is het niet vreemd om in een formule die moet resulteren in een berekening van het verkregen voordeel te beginnen met het opnemen van een aanname van verkregen voordeel?

Antwoord op vraag 241 en 263:
De formule is erop gericht om op betrekkelijk eenvoudige wijze vast te kunnen stellen of er mogelijk sprake is van evidente overcompensatie. Daartoe is forfaitair uitgegaan van een gemiddeld rentevoordeel uit WSW-borging, waarbij andere zaken zoals het feitelijke rentevoordeel, voordelen uit verlaagde grondkosten, of afboekingsverliezen vanwege maatschappelijke (des-)investeringen buiten beschouwing zijn gelaten. Bij een toegelaten instelling die aan de formulenorm voldoet is geen sprake van evidente overcompensatie. Een toegelaten instelling die meent dat de formule geen adequate indicatie geeft van de mate van (over)compensatie kan – gemotiveerd- vragen om een alternatieve berekeningswijze.

Vraag 242
Klopt het dat de formule voor overcompensatie maakt dat hoe meer kosten een toegelaten instelling maakt, en dus hoe inefficiënter de toegelaten instelling is, de overcompensatie lager is? Is dat volgens de Minister verstandig en een goede prikkel?

Antwoord:
De Europese regelgeving inzake staatssteun vereist een toets op de redelijke winst. Het grootste deel van de toegelaten instellingen zal naar verwachting op basis van de formule ruim onder de grens voor overcompensatie zitten. Voor het merendeel van de toegelaten instellingen is een mogelijke perverse prikkel derhalve geheel niet aan de orde. Voor toegelaten instellingen die, ook bij een alternatieve berekeningswijze, wel rond de norm voor overcompensatie uitkomen, is dit een indicatie dat er

additionele ruimte is voor (onrendabele) maatschappelijke uitgaven. Het hoge rendement hoeft dus niet te leiden tot minder efficiëntie maar kan ook leiden tot grotere maatschappelijke activiteit. Immers, verwacht mag worden dat er bij een hoog rendement, ook vanuit de stakeholders, druk zal ontstaan om de financiële ruimte zinvol te benutten. De in wet en AMvB vereiste benchmarking en transparantie zullen hier ook aan bijdragen.

Vraag 245
Klopt het dat er in de formule voor overcompensatie gekeken wordt naar het direct rendement van marktpartijen en daar aan «gebenchmarkt» wordt? Klopt het dat dit vastgoed relatief duurder is en minder risicovol is? Ook aangezien het betrekkelijk vaak in de Randstad aanwezig is? Klopt het dat bij de berekening van IPD-Direct rendement deze investeerders wel de investeringen mogen meenemen in de «noemer»? Zo ja, waarom mogen woningcorporaties dat dan niet?

Antwoord:
In de formule voor overcompensatie wordt inderdaad het directe rendement op DAEB vastgoed vergeleken met het directe rendement op woningen conform de IPD-index. Er zullen gemiddeld genomen enige verschillen zijn tussen vastgoed van toegelaten instellingen en vastgoed van marktpartijen die deelnemen in de IPD. Het vastgoed van IPD-deelnemers zal gemiddeld wat duurder zijn en op de betere locaties liggen. Dat wil echter niet zeggen dat de risico's voor een IPD-deelnemer ook per saldo lager zijn. Marktpartijen hebben geen toegang tot geborgde financiering en komen niet in aanmerking voor saneringssteun. Ook kent het duurdere huursegment waarin marktpartijen veel actief zijn, hogere leegstandspercentages dan gebruikelijk in het sociale huursegment. Tenslotte kan worden opgemerkt dat al het DAEB vastgoed in de berekeningsgrondslag – «de noemer» – mag worden meegenomen. Dit betreffen ook investeringen in DAEB vastgoed die nog niet gereed zijn gemeld. In dit opzicht is er geen verschil tussen de berekening van het IPD-Direct rendement en de formule voor overcompensatie.

Vraag 246
In de formule ter bepaling van «overcompensatie» is te lezen: «-mw-DAEB sector: de totale waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, welke waarde de som bedraagt van». Gaat het hier nou om de totale waarde van het bezit in de sector? Of van een individuele woningcorporatie? Kan het zijn dat dit een fout betreft? Klopt het dat dit meermaals in de tekst verward wordt?

Antwoord:
De teksten in voorliggend besluit op dit punt zijn juist. Het gaat om het DAEB bezit van de individuele toegelaten instelling (aantal verhuureenheden) dat wordt gewaardeerd tegen de gemiddelde waarde in de totale sector van toegelaten instellingen. Op deze wijze wordt de vergelijkbaarheid met de IPD-index, die ook een landelijk karakter heeft, sterker.

Vraag 249
Waarom betrekt u de overcompensatie niet bij het onderzoek naar achtervang en borging dat in het voorjaar naar de Kamer komt? Dat is toch immers een formule die ingaat op de effecten hiervan?

Antwoord:
In voorliggend besluit moet worden uitgewerkt hoe wordt bepaald of toegelaten instellingen teveel compensatie (staatssteun) hebben

ontvangen. Een lagere rente door borging van de leningen is de belangrijkste vorm waarin toegelaten instellingen compensatie ontvangen. Er is sprake van overcompensatie indien een toegelaten instelling een meer dan redelijke winst maakt, omdat de compensatie dan niet nodig was om de nettokosten van de DAEB activiteiten te dekken. In de methode om overcompensatie te bepalen is de ontvangen compensatie dus een gegeven, waardoor het niet nodig is om deze methode te betrekken bij het onderzoek naar de achtervang en borging.

Vraag 257
Kunnen verschillende rekenvoorbeelden worden gegeven van overcompensatie inclusief een toelichting daarop en waarom er gekozen is voor één formule?

Antwoord:
Voorbeeld 1. Gegeven:
- Directe jaarrendement DAEB (incl. 0,3% forfaitaire opslag): 4,3%
- Directe jaarrendement IPD woningen: 4,5%
- Netto kasstroomsaldo in jaar: € 10 mln.
- Feitelijke compensatie: € 1,4 mln.

Dan: geen overcompensatie, want directe jaarrendement DAEB (4,3%) is kleiner dan directe jaarrendement IPD woningen (4,5%).

Voorbeeld 2. Gegeven:
- Directe jaarrendement DAEB incl. 0,3% forfaitaire opslag: 5,3%
- Verder als voorbeeld 1

Dan: overcompensatie, want directe jaarrendement DAEB (5,3%) is groter dan directe jaarrendement IPD woningen (4,5%).
- Overcompensatie op basis van de formule: (5,3–4,5)/5,3 x € 10 mln. = € 1,509 mln.
- Feitelijke compensatie (€ 1,4 mln.) is kleiner dan berekende overcompensatie (€ 1,509 mln.).
- Daarom feitelijke compensatie (€ 1,4 mln.) terug te vorderen.

Er is gekozen voor een formule waarmee snel en eenvoudig kan worden bepaald of er sprake kan zijn van evidente overcompensatie. Toegelaten instellingen kunnen echter – gemotiveerd – verzoeken om een andere wijze van compensatieberekening.

Vraag 258
Klopt het dat in de gekozen formule een verondersteld voordeel is opgenomen, waardoor woningcorporaties eerder overgecompenseerd zullen zijn? Graag een toelichting hierop.

Antwoord:
Er is sprake van overcompensatie indien een toegelaten instelling inclusief compensatie een meer dan redelijke winst maakt op de DAEB taken, omdat de compensatie in dat geval niet nodig is om de nettokosten (kosten minus opbrengsten) te dekken en de opgedragen diensten rendabel te kunnen uitvoeren. Deze wijze van het bepalen van de overcompensatie, waarin het voordeel van de compensatie wordt meegenomen, volgt uit de Europese regels. Omdat er geen ruimte is om het voordeel van de compensatie niet te betrekken, kan ook niet gesteld worden dat door het opnemen daarvan toegelaten instellingen eerder «overgecompenseerd» zullen zijn.

Toezicht en monitoring

Vraag 15
Wat is de verhouding tussen het externe en het interne toezicht en hoe komt dit tot uiting in ontwerpbesluit?

Antwoord:
Het interne toezicht van toegelaten instellingen heeft een primaire eigen verantwoordelijkheid richting het bestuur van de toegelaten instelling en vervult een centrale rol in de eigen governance van de toegelaten instelling. Het externe toezicht op toegelaten instelling vindt plaats vanuit de borging van publieke belangen en laat die primaire verantwoordelijkheid van het interne toezicht onverlet.
In voorliggend wetsvoorstel zijn maatregelen getroffen zodat het intern en extern toezicht elkaar kunnen versterken en aanvullen. In bij of krachtens AMvB te bepalen gevallen dient de raad van toezicht de Minister, in casu de externe toezichthouder, op de hoogte te stellen. Met artikel 27 van dit besluit is daaraan invulling gegeven. Dit geldt in gevallen waarbij het voor de Minister in het kader van het toezicht wenselijk is vroegtijdig op de hoogte te zijn van ontwikkelingen die bij de toegelaten instelling spelen. Het gaat om schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting door handelen van de toegelaten instelling; twijfel over rechtmatigheid van handelen of de integriteit bij beleid en beheer van de toegelaten instelling; situaties waarbij de toegelaten instelling financieel kwetsbaar is of dat op korte termijn zou kunnen worden; of liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen bij verbindingen van de toegelaten instelling. Deze bepaling ziet erop dat de raad van toezicht in deze een aparte verantwoordelijkheid heeft richting de Minister, in casu de externe toezichthouder.
Er is sprake van een wederzijdse informatieverplichting. Voorliggend wetsvoorstel bevat voor de externe toezichthouder de bepaling (artikel 61lb) dat hij in bepaalde, bij of krachtens AMvB te bepalen gevallen de raden van toezicht van de toegelaten instellingen op de hoogte stelt van zijn toezichttaken. In artikel 114 van voorliggend besluit is hieraan nadere invulling gegeven.

Vraag 38
Kunt u aangeven wanneer de Autoriteit woningcorporaties en wanneer de Autoriteit Consument & Markt (ACM) bevoegd is? Klopt het bijvoorbeeld dat de nieuwe Autoriteit woningcorporaties alleen maar toezicht houdt op de scheiding- c.q. splitsing van DAEB en niet-DAEB takken? Welke criteria zullen hierin worden opgenomen? Wordt een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine corporaties?

Antwoord:
Met voorliggend wetsvoorstel zal het financiële toezicht op toegelaten instellingen onder ministeriële verantwoordelijkheid worden gebracht. De uitvoering hiervan wordt belegd bij de nieuwe autoriteit. Dit is breder dan alleen het toezicht op de scheiding c.q. splitsing van DAEB en niet-DAEB takken en omvat bijvoorbeeld ook het toezicht op de marktwaardebepaling en overcompensatie. De ACM ziet op grond van de Mededingingswet toe op de naleving van de regels die verband houden met markttoezicht, zoals het verbod op kartelafspraken en op misbruik van economische machtsposities. Daarnaast ziet de ACM wat betreft de toegelaten instellingen alleen toe op de registratie van baten en lasten voor diensten van algemeen economisch belang bij ondernemingen met een omzet van meer dan € 40 miljoen. Dit betreft enkel de toerekening van kosten en opbrengsten aan de DAEB en niet de administratieve scheiding of juridische splitsing. Er worden, bijvoorbeeld in een samenwerkingsprotocol, afspraken gemaakt om te voorkomen dat er als gevolg van de uitoefening van de taken door de ACM en de nieuwe autoriteit onnodige toezichtslasten ontstaan voor toegelaten instellingen. Dergelijke samenwerkingsprotocollen heeft de ACM met meerdere andere toezichthoudende en opsporingsinstanties.

Vraag 80

Kunt u aangeven waarom overkoepelende artikelen over de exacte vormgeving en taken van de onafhankelijke Woonautoriteit woningcorporaties ontbreken?

Vraag 30
Komt er een aparte AMvB die de rol van de autoriteit verder invult? Zo ja, op welke termijn kan de Kamer die verwachten?

Vraag 86
Op welke manier is het instellen van een onafhankelijke Autoriteit woningcorporaties, conform het aangenomen amendement van het lid Verhoeven c.s. over het instellen van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 33 966, nr. 27), uitgangspunt van dit ontwerpbesluit?

Antwoord op vraag 80, 30 en 86:
Enkele leden hebben gevraagd naar de relatie tussen de Autoriteit woningcorporaties en voorliggend besluit. De rol en de taken van de Autoriteit woningcorporaties en de waarborgen voor onafhankelijke taakuitoefening zijn via het amendement-Verhoeven c.s. wettelijk verankerd. Er komt derhalve geen aparte AMvB voor de Autoriteit woningcorporaties. Wel wordt via artikel 115 van voorliggend besluit geregeld dat de bevoegdheden in voorliggend besluit op het terrein van het toezicht aan de Autoriteit woningcorporaties worden gemandateerd. Voorts zijn de Tweede en Eerste Kamer bij brief van 5 februari 2015 (Kamerstuk 33 966, nr. 70) geïnformeerd over de wijze waarop de autoriteit in organisatorische zin zal worden ingevuld.

Vraag 83
Kunt u aangeven waarom het «toezicht op het toezicht» niet geregeld is in het ontwerpbesluit?

Antwoord:
De Autoriteit woningcorporaties komt te werken onder ministeriële verantwoordelijkheid en wordt onderdeel van de rijksdienst. Het inrichten van specifiek toezicht op een toezichthouder is alleen gebruikelijk wanneer de betreffende toezichthouder een verzelfstandigde of private organisatie is. Dit is bij de Autoriteit niet het geval.

Vraag 84
Bent u bereid een artikel aan het ontwerpbesluit toe te voegen waarin wordt geregeld hoe u een vinger aan de pols houdt bij het WSW, gezien het feit dat dit geheel ontbreekt in het ontwerpbesluit?

Antwoord:
Bij de behandeling van de novelle heeft de regering op verzoek van het lid Van der Linde toegezegd over de positie van het WSW nog specifiek met uw Kamer op een later moment in debat te gaan. Ten behoeve van dat debat zal in mei een brief naar de Kamer worden gestuurd waarin enkele voornemens met betrekking tot het WSW uiteen zullen worden gezet. Uitkomst van het debat kan zijn dat de regelgeving ten aanzien van het WSW dient te worden aangepast. Die aanpassing zal dan in gang worden gezet.

Vraag 14
Op welke manier wordt in het ontwerpbesluit geregeld dat huurdersorganisaties een informatiebevoegdheid en meldingsmogelijkheid bij de toezichthouder(s) krijgen zoals door u is toegezegd?

Antwoord:

De regering merkt op dat de informatiepositie van de bewonersorganisaties en de meldingsmogelijkheid – evenals die van de gemeente – na amendement (Kamerstuk 33 966, nr. 24) is geregeld in artikel 44b, eerste en tweede lid, van het wetsvoorstel. Voor de toepassing hiervan is noch voor gemeente noch voor bewonersorganisaties een in voorliggend besluit uitgewerkt voorschift noodzakelijk.

Vraag 79
Bent u van mening dat het in lijn zou zijn met de aanbevelingen en bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties als huurdersorganisaties zouden moeten instemmen met een saneringsplan?

Vraag 115
Waarom heeft u ervoor gekozen om de huurders- en bewonersorganisaties alleen aan het begin van het traject van een fusie instemmingsrecht te geven en niet aan het einde?

Vraag 116
Aan het einde van een fusietraject kan een woningcorporatie een vollediger beeld geven aan huurders (te denken valt aan alternatieven en financiële consequenties) over een mogelijke fusie dan wanneer er nog geen fusievoorstel ligt. Is het niet logischer om het instemmingsrecht van huurders aan het einde te laten plaatsvinden, zoals de beoordeling van de toezichthouder ook aan het einde plaatsvindt?

Vraag 117
Waar is het instemmingsrecht van huurders bij een mogelijke splitsing, daar het proces van een splitsing grotendeels gelijk is aan dat van een fusie?

Vraag 266
Op welke manier beslissen huurders als het gaat om een sanering? Zij draaien immers voor de kosten op.

Antwoord op vraag 79, 115, 116, 117 en 266:
Het besluit tot sanering is de verantwoordelijkheid van de saneerder. Het dominante belang is immers de continuïteit van de kerntaak: de verhuur van het DAEB vastgoed. Een instemmingsrecht van een andere partij staat daarmee op gespannen voet. De regering is dan ook niet van oordeel dat bewonersorganisaties een instemmingsrecht zouden moeten hebben op het saneringsplan. Ook het rapport van de parlementaire enquête doet deze suggestie niet ten aanzien van het saneringsplan.
In het wetsvoorstel (artikel 53) is het proces vastgelegd om tot een goedkeuring voor een fusie te komen. Het moment waarop de bewonersorganisatie haar instemming verleent aan het fusievoorstel is onderdeel van het proces van de aanvraag bij de Minister: een toegelaten instelling kan een verzoek tot vrijwillige fusie alleen indienen indien de bewonersorganisatie heeft ingestemd. Het is niet mogelijk bij AMvB van deze in de wet vastgelegde procedure af te wijken en de huurders pas aan het eind te laten beslissen. De regering acht het bovendien van belang dat bewonersorganisaties in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij fusievoorstellen.
De enige mogelijkheid om af te wijken van een zienswijze van de bewonersorganisatie is benoemd in artikel 53 lid 2. Dan moet een besluit tot fusie het gevolg zijn van financiële noodzaak in plaats van vrijwillige keuze of moet er sprake van zijn dat de toegelaten instelling niet langer invulling kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave.
Voor een splitsing die geen juridische scheiding is, is de rol van de bewonersorganisatie gelijk aan de situatie van een fusie. Dit vloeit voort

uit artikel 53 lid 6 van de wet. Bij een juridische scheiding gelden de bepalingen zoals neergelegd in artikel 81 van voorliggend besluit.

Relatie met gemeenten

Vraag 264
Welke sancties kunt u de toegelaten instelling opleggen wanneer een gemeente en de huurders aantonen dat de toegelaten instelling niet bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave?

Antwoord:
Afhankelijk van het oordeel van de Minister kan de toezichthouder besluiten de toegelaten instelling een aanwijzing te geven, waarbij de toezichthouder gebruik kan maken van het publiekrechtelijke sanctie instrumentarium.

Vraag 265
Wat is het verschil tussen de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt?

Antwoord:
In de «Staat van de woningmarkt» werd in 2014 het brede veld omschreven van de Nederlandse woningmarkt. De Staat van de Woningmarkt betreft zowel de koop- als de (sociale- en particuliere) huursector, de doorstroming binnen en tussen deze segmenten, legt de relatie met de demografie en de economie en gaat in op de bouwsector als geheel.

In de «Staat van de Volkshuisvesting» zal de sociale huursector centraal staan. De rapportage geeft inzicht in het functioneren van het stelsel van toegelaten instellingen en de volkshuisvestelijke prestaties. Ten behoeve van monitoring in de Staat van de Volkshuisvesting zal vooraf aangegeven worden welke prioriteiten de regering voor de sector wil agenderen voor de komende jaren. Met name op die onderdelen zal nadrukkelijk gemonitord worden of doelstellingen gehaald worden en in prestatieafspraken zijn opgenomen.

Vraag 271
Waarom worden gemeenten verplicht om op regionale schaal woonvisies op te stellen om zo een woningmarktregio vast te stellen? Gaat dit niet in tegen de lokale democratische legitimering?

Antwoord:
Gemeenten worden niet formeel verplicht om op regionale schaal woonvisies op te stellen. Wel wordt van gemeenten verwacht dat zij hun volkshuisvestelijk beleid op elkaar afstemmen. Een overkoepelende regionale woonvisie kan goed gebruikt worden bij een aanvraag tot het bepalen van een regionaal werkgebied. Het formeel verplichten van een (regionale) woonvisie zou op gespannen voet staan met de autonomie van gemeenten.

Vraag 239
Waarop is het minimumaantal van 100.000 inwoners voor een woningmarktregio gebaseerd? Is het voor regio's mogelijk hier gemotiveerd van af te wijken omdat het harde minimumaantal van 100.00 huishoudens in een specifiek geval niet haalbaar is?

Vraag 272
Waarom wordt een minimum van 100.000 huishoudens gehanteerd en in hoeverre sorteert dit voor op gemeentelijke herindelingen?

Antwoord op vraag 239 en 272:
Regionale woningmarkten beslaan het gebied van meerdere gemeenten. In de novelle is geregeld dat twee of meer gemeenten gezamenlijk een voorstel kunnen doen voor een regionaal werkgebied. Deze bepaling alleen zou ertoe kunnen leiden dat steeds twee kleine gemeenten een voorstel doen. Door een ondergrens van 100.000 huishoudens op te nemen, wordt bevorderd dat er substantiële regionale samenwerking ontstaat. Het getal van 100.000 huishoudens sluit aan bij de passage in het Regeerakkoord over de bevoegdheden van gemeenten met meer dan 100.000 inwoners Voorliggend besluit biedt overigens de ruimte om in stemmen met werkgebieden die minder dan 100.000 huishoudens omvatten, Met de genoemde ondergrens wordt niet voorgesorteerd op gemeentelijke herindelingen.

Vraag 268
Welke acties neemt u om erop toe te zien dat gemeenten en woningcorporaties binnen een jaar met een nieuwe indeling van hun werkdomein komen?

Antwoord:
Om er voor te zorgen dat alle partijen goed uit de voeten kunnen met de nieuwe regelgeving is een implementatietraject in gang gezet. In dat kader zal ook informatie beschikbaar worden gesteld die kan helpen bij het vormen van de werkgebieden, bijvoorbeeld over verhuispatronen tussen gemeenten. Op korte termijn zullen hierover gesprekken plaatsvinden met de VNG en nadere werkafspraken worden gemaakt

Vraag 269
Op welke wijze worden categorale organisaties als Woonzorg gebonden aan lokale democratische controle zoals voorzien in de novelle en het ontwerpbesluit?

Antwoord:
Voor categorale instellingen gelden dezelfde verplichtingen ten aanzien van het doen van een bod op de woonvisie, het uitnodigen van gemeenten en bewonersorganisaties voor het maken van prestatieafspraken, jaarverslaglegging, enzovoorts.

Vraag 277
Wat zijn de redenen dat toegelaten instellingen in bepaalde situaties deel mogen nemen in een samenwerkingsvennootschap buiten het feitelijke werkgebied?

Antwoord:
De situatie kan zich voordoen dat het wenselijk is dat een toegelaten instelling investeringen doet ten behoeve van de opgave van een andere toegelaten instelling. Voor matchen kan in omstandigheden een samenwerkingsvennootschap worden opgericht. Indien in hetzelfde werkgebied geen toegelaten instelling werkzaam is die over voldoende financiële middelen beschikt om te matchen, is het wenselijk dat een toegelaten instelling buiten het werkgebied kan worden aangezocht. Om dit te faciliteren is het mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen in het geval van matching deelnemen in een samenwerkingsvennootschap die buiten het feitelijke werkgebied werkzaam is.

Vraag 278
Hoe zit een samenwerkingsvennootschap er uit en hoe werkt dit in de praktijk?

Antwoord:

Een samenwerkingsvennootschap is een samenwerkingsvorm tussen toegelaten instellingen en heeft de vorm van een commanditaire vennootschap (CV) of een vennootschap onder firma (VOF). Kenmerk van deze vormen van samenwerking is dat een CV of VOF geen rechtspersoonlijkheid heeft. Wanneer twee toegelaten instellingen een VOF aangaan kunnen zij daar gezamenlijke activiteiten in onderbrengen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van een gezamenlijk woningbouwplan. Omdat de CV en VOF geen rechtspersoonlijkheid hebben is het ook mogelijk om compensatie (staatssteun) te verstrekken. De verstrekte steun wordt dan immers aan de deelnemende toegelaten instellingen toegerekend. Dergelijke samenwerkingsvormen zijn vaak van tijdelijke aard, bijvoorbeeld gedurende de duur van een project.

Vraag 267
Kunt u aangeven op welke wijze de financiële overzichten aan de gemeenten zullen worden aangeboden?

Vraag 270
Kunt u aangeven op welke wijze de financiële overzichten aan de gemeenten zullen worden aangeboden? Hoe borgt u dat daaruit niet onterecht het beeld ontstaat dat woningcorporaties gemakkelijk grote uitgaven kunnen doen met alle gevolgen van dien?

Vraag 279
Op welke manier krijgt de Kamer inzicht in de indicatieve investeringscapaciteit van alle toegelaten instellingen per gemeente die u jaarlijks verstrekt aan hen?

Antwoord op vraag 267, 270 en 279:
Bij ministeriële regeling wordt aangegeven hoe de regering de financiële overzichten zal aanbieden. Dit zal dusdanig worden gedaan dat gemeenten en bewonersorganisaties deze informatie gemakkelijk kunnen raadplegen. Deze overzichten moeten ook het beeld voorkomen dat toegelaten instellingen grote uitgaven kunnen doen die onverantwoord zijn.
De regering is, gezien het feit dat de prestatieafspraken een lokale aangelegenheid zijn, niet voornemens de informatie per toegelaten instelling en per gemeente separaat aan de Tweede Kamer te doen toekomen. Wel ontvangt de Tweede Kamer jaarlijks via de Staat van de Volkshuisvesting een integraal beeld van de investeringscapaciteit van de sector.

Vraag 273
Waarom krijgen categorale instellingen een uitzonderingspositie wat betreft nieuwbouw buiten de kernregio en waar is dat op gebaseerd?

Antwoord:
In de novelle is in artikel 41c, tweede lid, geregeld dat toegelaten instellingen die zich richten op bepaalde categorieën van personen, uitgezonderd zijn van het nieuwbouwverbod. In voorliggend besluit worden deze categorieën van personen bepaald op ouderen, zorgbehoevenden en studenten. Dit zijn doelgroepen met woonbehoeften die afwijken van reguliere huisvesting. Op diverse plaatsen in het land zijn categorale instellingen de enige die zich specifiek richten op deze doelgroepen. Om te voorkomen dat er werkgebieden ontstaan waar onvoldoende voorzien kan worden in die behoefte, zijn dergelijke toegelaten instellingen uitgezonderd.

Administratieve lasten

Vraag 20
Kan een overzicht gegeven worden van alle verwachten gemiddelde kosten bij een toegelaten instelling in 2015, zoals de kosten voor het toezicht, de bedrijfslasten, de kosten van de splitsing of scheiding en de kosten van de verhuurderheffing?

Antwoord:
Kosten van toegelaten instellingen voor nog komende jaren zijn niet precies in beeld gebracht. Wel is een indicatie te geven van de volgende kosten voor 2015:

- Netto bedrijfslasten per verhuureenheid (exclusief verhuurderheffing, heffing saneringen en leefbaarheidsuitgaven): ca. € 1.325.
- Verhuurderheffing per verhuureenheid: ca. € 510.
- Administratieve lasten herzieningswet/AMvB per verhuureenheid, uitgaande van administratieve scheiding: € 16,70 eenmalig en € 1,70 structureel.
- Meerkosten juridische scheiding per verhuureenheid: € 2,80 eenmalig en € 6,40 structureel.

Consultatie

Vraag 209
Het CFV stelt in haar brief van 20 januari 2015 dat de uitvoeringstoets te wensen over laat. Kunt u aangeven in hoeverre u de kanttekeningen van het CFV onderschrijft c.q. overneemt?

Antwoord:
In zijn uitvoeringstoets geeft het CFV aan dat op onderdelen van het voorliggende besluit toezicht (nog) niet mogelijk is, omdat een aantal normeringen nog moet worden uitgewerkt in lagere regelgeving. De regering bevestigt dat nog lagere regelgeving volgt en heeft er vertrouwen in dat de toezichthouder bij het beschikbaar komen van die uitwerking wel in staat is om toezicht te houden.

Vraag 235
Kunt u aangeven welke wijzigingen in het ontwerpbesluit zijn aangebracht n.a.v. de zienswijze van het CFV?

Vraag 260
Kan in een overzicht in het bijzonder worden ingegaan op de bezwaren van het CFV over de aanstaande scheiding of splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten te weten:

- de uitvoerbaarheid van de scheiding waardoor een fundamentele herziening van onderliggende besluit noodzakelijk wordt geacht;
- de uitvoerbaarheid in verhouding tot het tijdpad;
- het kunnen houden van goed toezicht;
- de strijdigheid met Europese regels;
- de ruime interpretatie van de aflossing van een interne lening voor niet-DAEB taken waar de Minister om kan vragen.

Vraag 282
Kan een reactie gegeven worden op alle aangedragen bezwaren van het CFV in haar brief van 20 januari 2015 onder kenmerk BO/NS/15.017?

Antwoord op vraag 235, 260 en 282:
In haar uitvoeringstoets heeft het CFV een aantal aandachtspunten naar voren gebracht. Daar waar dit technische correcties en aanvullingen betrof, zijn deze overgenomen. Zoals reeds de planning was, zal het

normenkader financieel beheer worden opgenomen en geschiedt de invulling van de regels voor beleggen bij ministeriële regeling. Op voorstel van het CFV is er verder voor gekozen alle heffingen op dezelfde grondslag te baseren. Daarnaast is op advies van het CFV een aantal andere aanpassingen gemaakt.
Het CFV benadrukt dat bij de besluitvorming door de Minister in casu de autoriteit over bijvoorbeeld niet DAEB investeringen zowel de positie van de DAEB, de niet-DAEB als de instelling als geheel wordt betrokken. De regering deelt deze mening en neemt daarom in het voorliggende besluit op dat de toezichthouder bij (financiële) beoordelingen de positie van de DAEB tak, niet-DAEB tak en de toegelaten instelling als geheel in acht moet nemen. Verder pleit het CFV voor het expliciet benoemen van de toezichthouder op verschillende plaatsen in het voorliggende besluit. Formeel gezien is dit niet noodzakelijk, omdat de betrokkenheid en rol van de toezichthouder volgt uit het wetsvoorstel. Ter verduidelijking en om te benadrukken dat het toezicht onafhankelijk wordt uitgevoerd, zal in het voorliggende besluit een artikel opgenomen worden waarin wordt verwezen naar de onderdelen van het besluit waarbij de toezichthouder betrokken is.
Op het punt van uitvoerbaarheid van de scheiding DAEB en niet-DAEB is de regering van mening dat het voorliggende besluit, in combinatie met het wetsvoorstel en lagere regelgeving, weldegelijk voldoende basis biedt. Op de bezwaren van het CFV over het tijdpad van de scheiding, de interne lening, de waarderingsgrondslag, het kunnen houden van toezicht en overcompensatie en de strijdigheid daarvan met Europese regelgeving, is elders ingegaan. Ten aanzien van de sanering schrijft het CFV dat het maatschappelijk gebonden vermogen van toegelaten instellingen primair gericht moet zijn op DAEB activiteiten. De regering onderschrijft dit. Dit leidt er echter niet per definitie toe dat in alle saneringsgevallen de niet-DAEB tak afgebouwd zal moeten worden. De regering acht het wenselijk dat de saneerder de ruimte heeft om per geval te bekijken of het afbouwen van de niet-DAEB noodzakelijk, wenselijk of gunstig is. Het door het CFV gevraagde faillissementscenario gericht op niet-DAEB zal worden uitgewerkt, maar dat hoeft evenwel geen plek te krijgen in het voorliggende besluit.

Vraag 286
Hoe ziet een faillissementscenario eruit en kan worden toegelicht waarom er in dit besluit geen plaats voor is?

Antwoord:
De sanering van toegelaten instellingen is opgenomen als mogelijkheid. Indien wordt besloten om niet te saneren kan dit leiden tot het faillissement van de instelling. Het faillissementscenario omvat de wijze waarop wordt besloten om niet te saneren en hoe wordt omgegaan met een daarop volgend faillissement. Dit hangt nauw samen met de saneringstaak. Het voornemen is om deze taak te mandateren aan het WSW. Het mandaatbesluit is daarom de aangewezen plek om hieraan invulling te geven.

Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder

Vraag 21
Exact welke besluiten gaan genomen worden per ministeriële regeling, waarom en per wanneer? Graag een overzicht.

Vraag 22
De beoogde invoeringsdatum van de novelle is 1 juli 2015; gaat dat lukken nu er circa 70 ministeriële regelingen tijdig gereed moeten zijn?

Vraag 23
Zijn de daarbij behorende toezichtkaders dan ook voltooid?

Vraag 24
Krijgen woningcorporaties dan tijdig de kans om te kunnen voldoen aan deze nieuwe regelingen?

Vraag 27
Kunt u aangeven wanneer u de uitwerking in de 69 genoemde ministeriële regelingen en vervolgens de toezichtkaders voltooid te hebben, gezien de beoogde invoeringsdatum van de nog niet door de Eerste Kamer aangenomen wet van 1 juli 2015? Krijgen woningcorporaties tijdig handvaten om te kunnen voldoen aan deze nieuwe regelingen? Wanneer krijgen woningcorporaties precies te horen waar zij over vier maanden al aan moeten voldoen?

Vraag 123
Welke nadere regels voor vestiging van zakelijke rechten worden gesteld per ministeriële regeling?

Antwoord op vraag 21, 22, 23, 24, 27 en 123:
In voorliggend besluit is opgenomen op welke punten een ministeriële regeling aan de orde is. In elk geval zal een regel verschijnen aangaande de verkoop van woningen (waaronder het vestigen van zakelijke rechten), starterleningen, de waardering op marktwaarde en de financiële parameters (opslagpercentage voor leningen, aanwijzing banken, rendementseisen). In maart vindt de consultatieronde plaats aangaande de regelingen. Op basis van de consultatieronde zal de regeling precies worden ingevuld. Zo nodig zullen ook de onderwerpen governance, de indicatie van de investeringscapaciteit, het vormen van woningmarktregio's, nadere eisen bij de administratieve scheiding, eisen aangaande een fusie de sanering en projectsteun worden uitgewerkt. Voorgaande wordt in één ministeriële regeling gevat.
Er vinden uitvoeringstoetsen plaats in april, waarna de regeling op 1 juli in werking kan treden. Vanaf het moment van publicatie kunnen toegelaten instellingen zich voorbereiden, onder andere met behulp van handvatten die in nauwe samenwerking tussen het ministerie en overige betrokken partijen zoals Aedes en VNG worden ontwikkeld. Op die manier wordt toegezien op een goede implementatie van de wet- en regelgeving.
In de wet is een overgangsbepaling opgenomen die ervoor zorgt dat toegelaten instellingen zich op alle punten in de wet, het voorliggende besluit en ministeriële regeling kunnen voorbereiden. Het kader voor het door de Autoriteit woningcorporaties uit te oefenen toezicht zal worden gevormd door de regelgeving in voorliggend wetsvoorstel, de algemene maatregel van bestuur en de ministeriële regeling. Deze zullen op 1 juli 2015 gereed zijn.

Vraag 29
Kunt u de omvang van de set regels in het ontwerpbesluit onderbouwen? Is hier niet sprake van een risico-regelreflex, zeker nu er ook nog wordt verwezen naar bijna 70 nadere en dus nog onbekende ministeriele regelingen? Bent u bereid de set regels nog eens kritisch te beschouwen?

Antwoord:
De omvang van de regels in voorliggend besluit vindt haar grondslag in de wetsartikelen. Dit hangt onder meer samen met versterking van het (interne) toezicht. Dit vraagt bijvoorbeeld om uitwerking van regels over de betrokkenheid van de raad van toezicht bij besluitvorming, regels voor aan te trekken financiering en interne besluitvorming (bijvoorbeeld eisen aan het treasurystatuut). Daarnaast hangen verschillende regels samen

met de scheiding van Daeb en niet Daeb activiteiten. De verschillende mogelijkheden die bij een scheiding denkbaar zijn (juridisch, administratief, alleen kostentoedeling) maakt dat verschillende regimes in voorliggend besluit uitgewerkt moeten worden. De uitwerkingen in een ministeriële regeling hebben in enkele gevallen een verplicht karakter (bijvoorbeeld waar het gaat om vaststelling van parameters voor interne leningen). In veel meer gevallen is de mogelijkheid gecreëerd bij regeling nadere eisen te stellen. Dat biedt de mogelijkheid flexibel in te spelen op signalen uit de praktijk (te denken valt bijvoorbeeld aan nadere regels voor financiële producten). Uiteraard zal de regering bij de invulling van nadere regels een afweging maken van de noodzaak in relatie tot de extra regeldruk. Overigens is met voorliggend wetsvoorstel beoogd de regelgeving zo veel mogelijk in een wet in formele zin en daarop gebaseerd besluit vast te leggen. In de huidige situatie zijn bijvoorbeeld de verkoopregels deels al vastgelegd in regelgeving c.q. circulaires. Met de inwerkingtreding van de wet, AMvB en ministeriële regeling komen de circulaires te vervallen.

Vraag 82
In de novelle en het ontwerpbesluit wordt niet de bevoegdheid aan de Woonautoriteit woningcorporaties toegekend tot het opstellen van eigen beleidsregels inzake haar taakoefening. Bent u voornemens om die mogelijkheid alsnog expliciet in het ontwerpbesluit op te nemen?

Antwoord:
De Autoriteit woningcorporaties zal de bevoegdheid krijgen om eigen beleidsregels op te stellen. Deze bevoegdheid zal via een mandaatbesluit aan de autoriteit worden toegekend.

Vraag 85
Het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt ingetrokken, maar er is nog geen nieuwe Autoriteit Woningcorporaties. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar?

Antwoord:
Het Besluit CFV wordt ingetrokken per datum van inwerkingtreding van voorliggend wetsvoorstel. Per diezelfde datum wordt op grond van de wet de Autoriteit woningcorporaties ingesteld.

Vraag 283
Hoe verhoudt de mate van uitwerking van de verschillende onderdelen zich tot elkaar? Zo is verkoop van bezit uitvoerig beschreven, maar de waardering van het vastgoed niet. Graag een toelichting.

Antwoord:
Een aantal onderdelen, zoals de waardering van het vastgoed, wordt niet in dit besluit, maar in de ministeriële regeling nader uitgewerkt. Voor nadere uitwerking in de ministeriële regeling is gekozen naarmate het om meer technische zaken gaat die frequenter moeten worden aangepast. Bij de waardering van het vastgoed gaat het bijvoorbeeld om parameters die jaarlijks op basis van marktgegevens zullen worden geactualiseerd.

BIJLAGE **– legenda**

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 1	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 2	2. Wooncoöperaties
Vraag 3	2. Wooncoöperaties
Vraag 4	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 5	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 6	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 7	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 8	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.
Vraag 9	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 10	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 11	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 12	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 13	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.
Vraag 14	6. Toezicht en monitoring
Vraag 15	6. Toezicht en monitoring
Vraag 16	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 17	1. Inleiding
Vraag 18	1. Inleiding
Vraag 19	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.1.
Vraag 20	8. Administratieve lasten
Vraag 21	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 22	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 23	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 24	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 25	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 26	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 27	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 28	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 29	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 30	6. Toezicht en monitoring
Vraag 31	1. Inleiding
Vraag 32	2. Wooncoöperaties

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 33	2. Wooncoöperaties
Vraag 34	2. Wooncoöperaties
Vraag 35	2. Wooncoöperaties
Vraag 36	2. Wooncoöperaties
Vraag 37	2. Wooncoöperaties
Vraag 38	6. Toezicht en monitoring
Vraag 39	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 40	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 41	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 42	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.3.
Vraag 43	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraag 3.3.
Vraag 44	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 45	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 46	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 47	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 48	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 49	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 50	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 51	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 52	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 53	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 54	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 55	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 56	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 57	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 58	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 59	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 60	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 61	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 62	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 63	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 64	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 65	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 66	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 67	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 68	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 69	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 70	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 71	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 72	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 73	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.1.
Vraag 74	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.5.
Vraag 75	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 76	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 77	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 78	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 79	6. Toezicht en monitoring
Vraag 80	6. Toezicht en monitoring
Vraag 81	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.3.
Vraag 82	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 83	6. Toezicht en monitoring
Vraag 84	6. Toezicht en monitoring
Vraag 85	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 86	6. Toezicht en monitoring
Vraag 87	2. Wooncoöperaties
Vraag 88	2. Wooncoöperaties
Vraag 89	2. Wooncoöperaties
Vraag 90	2. Wooncoöperaties

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 91	2. Wooncoöperaties
Vraag 92	2. Wooncoöperaties
Vraag 93	2. Wooncoöperaties
Vraag 94	2. Wooncoöperaties
Vraag 95	2. Wooncoöperaties
Vraag 96	2. Wooncoöperaties
Vraag 97	2. Wooncoöperaties
Vraag 98	2. Wooncoöperaties
Vraag 99	2. Wooncoöperaties
Vraag 100	2. Wooncoöperaties
Vraag 101	2. Wooncoöperaties
Vraag 102	2. Wooncoöperaties
Vraag 103	2. Wooncoöperaties
Vraag 104	2. Wooncoöperaties
Vraag 105	2. Wooncoöperaties
Vraag 106	2. Wooncoöperaties
Vraag 107	2. Wooncoöperaties
Vraag 108	2. Wooncoöperaties
Vraag 109	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 110	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.3.
Vraag 111	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.3.
Vraag 112	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.3.
Vraag 113	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 114	1. Inleiding
Vraag 115	6. Toezicht en monitoring
Vraag 116	6. Toezicht en monitoring
Vraag 117	6. Toezicht en monitoring
Vraag 118	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 119	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 120	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 121	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 122	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 123	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 124	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 125	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 126	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 127	3. Organisatiestructuur en governance toegelaten instellingen. Paragraaf 3.2.
Vraag 128	3. Organisatiestructuur en governance toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 129	3. Organisatiestructuur en governance toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 130	3. Organisatiestructuur en governance toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.2.
Vraag 131	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 132	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 133	3. Organisatiestructuur en governance toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 134	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 135	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 136	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 137	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 138	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 139	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 140	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 141	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 142	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 143	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 144	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 145	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 146	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 147	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 148	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 149	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 150	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 151	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 152	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 153	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 154	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 155	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 156	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 157	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 158	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.5.
Vraag 159	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 160	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 161	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 162	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 163	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 164	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 165	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.6.
Vraag 166	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 167	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 168	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 169	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 170	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.1.
Vraag 171	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.4.
Vraag 172	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.4.
Vraag 173	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 174	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 175	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 176	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 177	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 178	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 179	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 180	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 181	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.3.
Vraag 182	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 183	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 184	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 185	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 186	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.2.
Vraag 187	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 188	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 189	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 190	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 191	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.5.
Vraag 192	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 193	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 194	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 195	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 196	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 197	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 198	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 199	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 200	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 201	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 202	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 203	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 204	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 205	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 206	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 207	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 208	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 209	9. Consultatie
Vraag 210	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 211	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 212	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 213	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 214	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 215	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 216	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 217	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 218	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 219	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 220	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 221	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 222	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 223	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 224	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 225	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.6.
Vraag 226	5. Verantwoording. Paragraaf 5.1.
Vraag 227	4. Werkdomein van toegelaten instellingen. Paragraaf 4.7.
Vraag 228	5. Verantwoording. Paragraaf 5.1.
Vraag 229	5. Verantwoording. Paragraaf 5.1.
Vraag 230	5. Verantwoording. Paragraaf 5.1.
Vraag 231	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 232	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 233	5. Verantwoording. Paragraaf 5.3.
Vraag 234	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 235	9. Consultatie
Vraag 236	5. Verantwoording. Paragraaf 5.3.
Vraag 237	5. Verantwoording. Paragraaf 5.3.
Vraag 238	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 239	7. Relatie met gemeenten
Vraag 240	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 241	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 242	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 243	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 244	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 245	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 246	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 247	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 248	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 249	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 250	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 251	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 252	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 253	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 254	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 255	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 256	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 257	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 258	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 259	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 260	9. Consultatie
Vraag 261	5. Verantwoording. Paragraaf 5.3.
Vraag 262	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 263	5. Verantwoording. Paragraaf 5.5.
Vraag 264	7. Relatie met gemeenten
Vraag 265	7. Relatie met gemeenten
Vraag 266	6. Toezicht en monitoring
Vraag 267	7. Relatie met gemeenten
Vraag 268	7. Relatie met gemeenten
Vraag 269	7. Relatie met gemeenten
Vraag 270	7. Relatie met gemeenten
Vraag 271	7. Relatie met gemeenten
Vraag 272	7. Relatie met gemeenten
Vraag 273	7. Relatie met gemeenten
Vraag 274	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4.
Vraag 275	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.4.3.
Vraag 276	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 277	7. Relatie met gemeenten
Vraag 278	7. Relatie met gemeenten
Vraag 279	7. Relatie met gemeenten
Vraag 280	3. Organisatiestructuur en governance van toegelaten instellingen. Paragraaf 3.5.
Vraag 281	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 282	9. Consultatie

Vraag nummer	Hoofdstuk en paragraaf
Vraag 283	10. Invulling nadere regels/beleidsregels door toezichthouder
Vraag 284	5. Verantwoording. Paragraaf 5.2.
Vraag 285	5. Verantwoording. Paragraaf 5.4
Vraag 286	9. Consultatie